

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS:           Mme CATHERINE CHAUVIN, présidente  
  M. PETER JACOBS, commissaire

**CONSULTATION PUBLIQUE**

**PROJET DE DÉVELOPPEMENT DU SITE**  
**1500, rue OTTAWA – LES BASSINS DU NOUVEAU HAVRE**

**DESIGN ÉCOLOGIQUE DU MILIEU URBAIN**

**PREMIÈRE PARTIE**

**VOLUME 2**

Séance tenue le 18 février 2009, 19 h  
Sous-sol de l'Imani Family and Full Gospel Church située au  
540, rue Richmond  
Montréal

SÉANCE DU 18 FÉVRIER 2009

MOT DE LA PRÉSIDENTE ..... 1

**PRÉSENTATION DU PROMOTEUR :**

PRÉSENTATION DE M. BASIL CAVIS ..... 2

PRÉSENTATION DE Mme JOSÉE BÉRUBÉ ..... 3

PRÉSENTATION DE M. ALDO SYLVESTRE ..... 6

**PÉRIODE DE QUESTIONS :**

Mme KARINA TER-STEPANIAN ..... 18

M. DANIEL LEGAULT ..... 25

M. ANDRÉ LANDRY ..... 31

M. ALAIN DELAHAIE ..... 36

Mme HÉLÈNE DANSEREAU ..... 43

M. GILLES MAILLÉ ..... 46

M. JOHN BURCOMBE ..... 51

M. GILLES MAILLÉ ..... 56

QUESTIONS DE LA COMMISSION ..... 68

**AJOURNEMENT**

## MOT DE LA PRÉSIDENTE

**Mme CATHERINE CHAUVIN, présidente :**

5           Bonsoir, bienvenue à cette consultation publique portant sur le projet des Bassins du Nouveau Havre de la Société immobilière du Canada. Nous sommes à notre deuxième séance en première partie de l'audience.

10           Alors, je m'appelle Catherine Chauvin, je suis commissaire et je préside la consultation. Je suis secondée par monsieur Peter Jacobs, également commissaire à l'office. C'est madame Catherine Vandermeulen qui agit à titre de secrétaire et d'analyste pour la Commission, madame Yolande Teasdale qui s'occupe de la sténotypie, monsieur Jérémie Gagnon de la sonorisation et mesdames Delphine Dusabé et Christelle Lollier sont à la table  
15           d'accueil à l'entrée de la salle, pour répondre à vos questions et elles s'occupent également du registre d'inscription des intervenants.

          Alors, nous avons eu hier une première séance générale où la Société immobilière du Canada, la Ville et l'Arrondissement ont pu nous présenter le projet ainsi que son cadre réglementaire et contractuel. Aujourd'hui, nous tenons une séance thématique qui porte sur  
20           le design écologique du projet.

          Alors, nous allons avoir une présentation de la part de la Société immobilière du Canada seulement, ce soir, qui porte plus spécifiquement sur le volet design écologique du projet. Après cette présentation, nous allons prendre une courte pause. À ce moment-là,  
25           nous allons ouvrir le registre et les gens qui veulent poser des questions pourront aller s'inscrire, donc, à la table d'accueil à l'arrière de la salle.

          Hier soir, nous avons terminé, il restait encore quatre personnes qui s'étaient inscrites pour poser des questions. Je vais donc appeler ces personnes-là en priorité après  
30           la pause. Si vous êtes là ce soir, vous serez donc les premiers à pouvoir intervenir.

          Évidemment, s'il y a des gens qui n'ont pas pu venir hier et qui ne pourront pas venir demain, je vous invite à vous inscrire et à poser des questions qui portent sur l'ensemble du projet et pas seulement sur le design écologique.  
35           

          Alors, sans plus tarder, je passe la parole à monsieur Cavis.

**M. BASIL CAVIS :**

40 Merci, Madame la présidente, Monsieur le commissaire et bonsoir tout le monde.  
Bienvenue au premier atelier. J'aimerais commencer par introduire notre équipe pour le  
projet des Bassins du Nouveau Havre.

45 Alors, aujourd'hui on est trois personnes qui présentent : avec moi, monsieur Aldo  
Sylvestre, qui est notre directeur de projet à la Société immobilière du Canada, et madame  
Josée Bérubé, qui est urbaniste architecte avec le bureau Groupe Cardinal et Hardy.

50 On a aussi quelques professionnels qui sont ici avec nous aujourd'hui. Monsieur  
André-Martin Bouchard de Genivar, monsieur Rouillon de TecSult et de Cardinal et Hardy,  
Guy Pelletier, madame Audrey Girard et madame Lucie Gareau.

55 Ce soir, on va vous présenter le premier atelier *Design écologique en milieu urbain*.  
On va commencer avec un petit survol de qui est la Société immobilière du Canada et  
monsieur Sylvestre va présenter un survol sur le plan directeur.

60 Notre Société, au fond, c'est une société d'état fédérale. Notre mission est  
d'optimiser la valeur financière et communautaire des propriétés qui sont en surplus au  
gouvernement fédéral. On est autonome, quand même, du gouvernement et on a aucune  
subvention. On se finance par l'entremise de nos revenus.

65 On achète des propriétés à la juste valeur marchande. La propriété de Poste Canada  
nous a coûté 18 M\$. On paye toutes nos taxes et on suit toutes les politiques en  
environnement, patrimoine, et cetera. Pour plus d'information sur notre Société, on peut  
visiter notre site Internet le clc.ca.

70 Depuis notre « inception » en 1995, on a réalisé plusieurs projets d'envergure au  
travers du pays, de Terre-Neuve jusqu'en Colombie Britannique; à date, on a réalisé environ  
20 000 logements de toutes les tenures, et environ 19 millions de pieds carrés d'espace de  
bureaux et commercial.

75 Notre projet à Calgary est le premier projet LEED-ND, une innovation en  
développement durable. On a une grande expérience en aménagement, déconstruction,  
décontamination, infrastructure et gestion de projet et on est aussi très fier de notre  
processus de consultation avec le milieu.

Ici, à Montréal, on est bien connu pour le projet de Benny Farm à Notre-Dame-de-  
Grâce. C'est un projet qui a environ 800 logements et deux installations communautaires.

C'est un projet qui a été renommé pour son processus participatif novateur avec le milieu et aussi un projet qui avait des innovations importantes en design écologique.

80 Le projet a gagné plusieurs prix national et international, incluant, en 2005, le projet international Holcim pour les innovations en développement durable; c'est le projet d'énergie verte Benny Farm, par le bureau CEUF, qui a gagné ce prix-là pour le développement durable. Sur Les Bassins du Nouveau Havre, le site a l'objectif d'obtenir une certification LEED-ND pour s'assurer la réalisation d'un quartier durable.

85

Maintenant, monsieur Sylvestre va présenter notre plan directeur. Monsieur Sylvestre.

**M. ALDO SYLVESTRE :**

90

Merci. Alors, bonsoir à tous, bienvenue, c'est bon de vous retrouver ce soir. Alors, moi, je vais faire un bref survol du plan directeur parce que le but de la présentation c'est vraiment de laisser la parole à madame Bérubé qui va vous expliquer tous les aspects de notre accréditation LEED-ND et les choses qu'on tente d'obtenir par rapport à cette accréditation-là.

95

Alors, il y a plusieurs affectations sur le site. La première est le pôle d'emplois, qui est un secteur qui va permettre de recevoir les fonctions et les projets anticipés par RESO. Alors, il y a un projet d'hébergement touristique abordable, il y a un projet de Cité des artistes et il y a un projet qui pourra accueillir des entreprises au service de la communauté.

100

La balance du site est principalement résidentielle. On parle de 2 000 logements sur l'ensemble du site. Il y a un premier pôle qui se veut un pôle de transition entre ce secteur commercial et le reste du site, où on pourra accueillir des commerces au rez-de-chaussée. On parle d'une superficie quand même de 1 600 mètres carrés, alors c'est des commerces de proximité, c'est des petits commerces et ils se veulent complémentaires avec l'offre qu'on retrouve dans le secteur, en particulier avec ceux de la rue Notre-Dame.

105

Par après, on a un autre pôle ici de 400 logements sociaux. Alors, le projet s'inscrit dans la politique, dans la stratégie d'inclusion de logements abordables pour tout nouveau projet résidentiel de la Ville de Montréal, qui précise que 30% des logements devraient être soit sociaux ou abordables. La SIC a choisi de dire 20% de logements pour les fins sociales et 10% pour des fins de logements abordables. Et de ces unités sociales, 50% d'entre elles seront des grandes unités — deux, trois, quatre chambres à coucher — pour du logement social, pour accueillir les familles.

115

La balance du site représente à peu près 1 600 unités dont 200 de ces unités-là seront abordables et de ces unités-là abordables aussi, il y a une volonté d'avoir des unités pour recevoir les familles, selon les normes de la programmation qu'on a vue hier soir, de ce que ça veut dire un logement abordable à la Ville de Montréal.

120

Le projet présente – je pense qu'on vous a présenté hier soir clairement la volonté d'exprimer, de faire la mise en valeur des anciens bassins qui se retrouvent sur le site comme tel. Je ne reviendrai pas sur cet aspect-là, ce que je vous expliquerai c'est que le bassin 4, ici, et la partie nord du bassin 3 vont recevoir des espaces récréatifs dont la programmation va répondre aux besoins des gens du quartier, puis on travaille avec l'Arrondissement pour définir ces besoins-là comme tels.

125

Et ce bassin-là, ici, va être utilisé pour des fins écologiques, c'est le bassin de rétention, et il fera l'objet de la présentation de madame Bérubé, plus tard.

130

J'aimerais apporter... je voudrais préciser aussi qu'il y a une seule rue qui traverse le site, c'est la rue Basin. C'est une rue d'origine. La rue Basin existe à l'ouest et à l'est de notre propriété. Elle se veut une rue de quartier, une rue agréable, très conviviale pour les piétons. Elle est très large, elle a des trottoirs très larges, 3,5 mètres de largeur. Il y a plusieurs allées piétonnes qui traversent le site dans l'axe nord-sud. Donc, la volonté du projet c'est vraiment de s'ouvrir vers le quartier, faciliter l'accès pour les résidents du quartier vers le canal.

135

Alors, avec ces allées piétonnes et ces places, on offre des places quand même très généreuses, 60 mètres de largeur, qui s'ouvrent à travers le site, comme là à cet endroit. Et dans le bassin 3, c'est dans les mêmes proportions; 55 mètres de largeur qu'on prévoit à cet endroit-là.

140

Il y a une autre rue piétonne qui est ici, qui traverse le secteur résidentiel. Ces allées piétonnes sont quand même très dynamiques puisqu'elles permettront l'accès aux logements du rez-de-chaussée et aux étages inférieurs. La volonté c'est de dynamiser cette rue, ces allées piétonnes. Elles sont larges, elles ont six mètres de largeur, alors elles sont quand même généreuses.

145

J'aimerais apporter un complément d'information par rapport à la présentation d'hier. Il y a eu quelques questions qui ont été posées, Madame la présidente, concernant la restauration des bassins, puis je me permettrais d'ajouter quelques points par rapport à ça.

150

155 Alors, quand on parle de restauration, on parle de deux éléments principaux. D'abord, il faut enlever les remblais qui se trouvent dans les bassins, et on vous expliquera dans la présentation que plusieurs de ces remblais-là sont des sols des contaminés, surtout en profondeur; et l'autre élément, c'est de restaurer les murs anciens dans leur condition d'origine comme telle.

160 Alors, si on regarde – hier, dans la soirée, vous avez eu une explication de monsieur Veronneau, qui est l'archéologue avec qui on a travaillé. Il n'est pas ici ce soir, il sera ici demain; s'il y a des questions additionnelles, on pourra lui poser à ce moment-là. Mais si on regarde les bassins 1 et 2, il nous avait expliqué que ces bassins-là sont faits de bois. Ils datent de 1825. C'est des structures de bois et qu'elles se sont détériorées beaucoup avec le temps, et que la restauration de ces ensembles-là, de murs, ne serait pas possible comme telle, juste à cause de l'état de ces murs-là, actuellement.

165 Le bassin numéro 3, c'est un mur de maçonnerie qui, lui aussi, n'est pas dans un état fantastique. Il y a beaucoup de détérioration qui a été faite sur ce mur-là comme tel. C'est possible de penser à une restauration de ça, mais ça voudrait dire quand même une restructuration de l'ensemble de ce bassin-là et ça serait très onéreux de procéder à ces travaux-là.

170 L'autre bassin, le bassin 4, est vraiment celui qui présente le meilleur potentiel. L'inventaire archéologique qu'on a fait, il y a cinq ou six fouilles qui ont été faites autour de ce bassin-là, nous indique que les murs sont quand même en bon état puis que ce serait intéressant de le faire. Mais pour le faire, je vous rappelle qu'il faut dégager les bassins; dégager les bassins, c'est dégager ces remblais et c'est là où est-ce que la contrainte financière entre en jeu. C'est une contrainte financière importante.

180 J'ajouterais aussi, des discussions qu'on a eues dès le départ en considérant le projet avec Parcs Canada qui nous expliquait qu'ils tiennent à garder l'aménagement, toute l'infrastructure du Canal de Lachine séparée de celle des riverains comme tels, parce qu'il leur arrive de monter et de descendre le niveau d'eau et ils ne veulent pas avoir l'obligation d'avoir à coordonner ces activités-là avec l'ensemble des riverains sur les 14,5 kilomètres.

185 Alors, c'est une préoccupation de Parcs Canada et donc, ça aussi, c'est une contrainte à penser, à la restauration du bassin dans son état d'origine.

190 C'est ce qui nous a amenés à vouloir faire la mise en valeur de l'enceinte des anciens murs du bassin. C'est ce qu'on vous expliquait hier. Alors, c'est l'empreinte de ces bassins-là qu'on va retrouver et c'est ce qu'on va offrir aux Montréalais comme tels.

195 Alors, si je reprends les bassins 1 et 2, ce que j'expliquais hier c'est que ces bassins-là demeureront dans le domaine privé. Vous avez compris que les bassins 3 et 4 vont devenir dans le domaine public, ils vont être cédés à l'Arrondissement et à la Ville, ils seront responsables de leur entretien et de leur aménagement. Mais ces bassins-ci demeurent dans le domaine privé.

200 Alors, ce qui est prévu, c'est que ce sont des plans d'eau, des éléments d'architecture du paysage. Alors, des plans d'eau de faible profondeur, vraiment une structure similaire à une structure de fontaine qu'on peut retrouver. Et c'est l'enceinte d'origine du bassin St-Gabriel qu'on va retrouver à ces endroits-là.

205 Maintenant, privés, oui, mais très publics aussi puisqu'ils sont visibles de l'ensemble des artères qui les ceignent, ces bassins-là. Alors, l'ouverture du bassin numéro 1 contribue beaucoup au cadre urbain de tout cet environnement du Canal de Lachine et de sa connexion vers le nord, vers le quartier et la rue Notre-Dame.

210 Bassins 3 et 4, la programmation, je vous l'expliquais tantôt, elle se veut complémentaire aux besoins des résidents du quartier. Donc, venir en réponse à ces besoins-là et c'est en définition comme tel.

215 Il y a une suggestion de faire un aménagement autour de la thématique de l'eau. Alors, ces éléments-là seront des éléments encore de l'architecture du paysage et seront de faible profondeur. Alors, tout ça pour dire que ces bassins-là ne seront pas navigables non plus.

220 C'est sûr que dans l'aménagement de l'ensemble de tout ça ici, de faire l'interprétation de ce qu'on pourra retrouver serait très intéressant, puis c'est une mesure qu'on va chercher à faire, c'est une des recommandations qu'on retrouve ici dans le rapport de notre archéologue.

225 Alors je vous remercie pour votre attention. Je vais maintenant céder la parole à Josée Bérubé pour l'atelier principal. Merci, Madame.

**Mme JOSÉE BÉRUBÉ :**

Bonsoir à tout le monde, ça me fait plaisir de vous revoir et ceux qui n'étaient pas là hier, je vous souhaite la bienvenue. Bonjour, Madame la présidente; bonjour, Monsieur Jacobs; bonjour, Monsieur Lalonde; bonjour à tous mes collègues; j'ai plusieurs collègues de travail, alors je les salue particulièrement.

230           Alors, ce soir mon exposé va porter sur l'approche écologique, mais surtout on va essayer de voir comment la SIC entend mettre des applications concrètes de l'avant pour réaliser cette approche écologique-là.

235           Alors, ce qu'on a dit hier, c'est que la SIC entend aller chercher une certification LEED-ND. Qu'est-ce que ça veut dire ça? Je pense que ça serait intéressant de regarder brièvement, sans donner un cours sur LEED, essayer de voir qu'est-ce que ça dit cette notion de LEED.

240           Alors, LEED c'est tout simplement une méthode de certification qui vise l'industrie du bâtiment et, spécialement, ce qu'elle vise à faire, c'est qu'elle vise à encadrer la conception, la réalisation et l'entretien des bâtiments écologiques.

245           Alors, c'est une certification qui est apparue autour des années 90-92 puis elle était décernée à l'époque par un organisme américain, puis elle est apparue suite à un triste constat. C'est un constat qui existe encore aujourd'hui. C'est qu'après le pétrole, l'ensemble de l'industrie des bâtiments constitue la source la plus polluante sur la planète, et ça perdure aujourd'hui.

250           Alors, c'est sûr que c'est un signe pour que tous les gens qui sont associés à l'entreprise ou à l'industrie de la construction, vraiment se mettent les mains à la pâte pour essayer de voir comment on va pouvoir contrer cette pollution.

255           Alors, évidemment, 10 ans plus tard,, le Canada est toujours un petit peu en retard, il y a un même organisme qui est calqué sur celui américain, qui s'appelle le Conseil canadien du bâtiment durable, et puis chaque province a ses chapitres.

260           Alors, aujourd'hui, le Conseil canadien offre les mêmes certifications et les certifications sont variées. Il faut se rappeler qu'il y a 10 ans, les certifications étaient offertes pour des bâtiments commerciaux seulement, et puis aujourd'hui on les offre pour une panoplie de bâtiments, parce qu'il n'y a pas que des bâtiments à bureaux, il y a des bâtiments résidentiels, il y a des bâtiments existants, il y a des intérieurs de bâtiments, alors aujourd'hui on est plus sophistiqué dans cette certification-là.

265           Il existe plusieurs niveaux. Alors, un niveau de base jusqu'à un niveau platine, et le niveau, dans le fond, est correspondant à l'effort que le promoteur consent à mettre au niveau de la pratique écologique. Quand je dis effort, assez souvent ça se concrétise par un effort financier de sa part.

270           Alors, le projet des Bassin du Nouveau Havre vise une certification platine, qui est vraiment une certification maximale et on espère l'atteindre en cours de route.

Alors, la certification LEED-ND, quelle est-elle? En fait, c'est une des dernières nées et elle veut dire « neighbourhood development » en bon français « quartier urbain, aménagement urbain » et c'est une certification qui est extrêmement porteuse, parce qu'elle est, en fait, elle est englobante et puis elle touche plusieurs sphères de notre vie d'humain.

275

Alors, elle touche l'aspect social, elle touche la gestion des ressources naturelles, la question de l'eau, la qualité de l'air. Elle touche les transports actifs, les transports publics. En fait, tout ce qui touche nos vies dans le quotidien, cette certification-là l'aborde. Et un projet de quartier, ça doit avoir en son sein tout ces éléments-là pour vraiment témoigner d'une approche durable.

280

Alors, j'ai relevé les principaux objectifs que cette méthode-là ou cette approche-là vise et on verra comment, dans les applications concrètes, on va pouvoir être en mesure de rencontrer ces objectifs.

285

Alors, le premier c'est revitaliser des sites urbains existants. On n'a pas à faire la démonstration, on est dans un site central, alors c'est que le projet s'apprête à faire.

Réduire l'étalement urbain par la densification. Ce que ça veut dire c'est de développer des secteurs centraux où on est capable de profiter des infrastructures souterraines qui sont déjà faites, on est capable de profiter des routes, on est capable de profiter de tous les équipements publics : école, garderie, centre sportif, centre culturel, de manière à maximiser ce qui est déjà construit et pas en construire davantage.

290

Ensuite, réduire la dépendance à l'automobile, ça va de soi. Une moins grande utilisation du pétrole, donc moins grande pollution.

295

Promouvoir les modes de transport alternatifs, il y en a deux sortes : il y a les transports publics, donc encourager l'usage de transport collectif, et le transport actif pour une meilleure santé. Donc, transiter d'un endroit à l'autre en marchant, en faisant du vélo, c'est rien que meilleur pour la santé. Donc, c'est un objectif important.

300

Améliorer la qualité de l'air, gérer l'eau en milieu urbain. Donc, c'est important. En milieu urbain, il y a beaucoup de surfaces qui sont imperméables, donc est pris avec cette eau qu'on doit gérer. C'est pas comme dans les espaces naturels où l'eau est absorbée par le couvert végétal. En milieu urbain, on doit gérer cette ressource-là.

305

Enfin, en résumé, ce qu'on cherche à faire c'est qu'on cherche à créer des communautés qui sont durables, des communautés qui sont conviviales. Et si vous lisez de près la mission de la Société immobilière du Canada, je pense que ça cadre très bien, et dans ce sens-là, elle a été très supportante dans l'utilisation de cette approche-là.

310

Alors, si on regarde les applications concrètes. La première, c'est évidemment de décontaminer et réhabiliter le site. Comme à peu près tous les sites qui se retrouvent en bordure du Canal de Lachine, c'est un site contaminé dont il faudra faire la réhabilitation.

315

Alors, c'est une petite carte un peu compliquée, mais dans les faits elle n'est pas vraiment compliquée. Alors, il y a trois codes de couleur : donc, le code noir, ici, c'est un contaminant qui est plus toxique; le rouge, moyennement toxique; et le jaune un peu moins.

320

Alors, ce qu'on a fait, c'est qu'on a superposé cette carte-là, puis vous voyez derrière le plan d'ensemble, et ce qu'on constate, comme le disait monsieur Sylvestre tantôt, c'est que la majeure partie des contaminants se trouve dans les bassins et se trouve vraiment profondément dans les bassins. Ça, c'est une coupe un peu compliquée, mais en réalité on voit un bassin, deux bassins, trois bassins, quatre bassins.

325

Alors, la contamination se trouve tout au fond et une façon responsable de la gérer, plutôt que de la transporter hors site, ça serait de la gérer dans les bassins mêmes, donc la conserver sur place.

330

Alors, c'est sûr que la réhabilitation va se faire selon les critères énormes du ministère de l'Environnement. Donc, ce sont des méthodes normées, ce sont des méthodes sécuritaires pour les résidents aux alentours, et ça va comporter deux temps : un premier temps, c'est qu'on va considérer que les sols les plus contaminés vont devoir être transportés, excavés, transportés hors site, probablement traités et enfouis dans des sites

335

qui sont reconnus par le Ministère; alors que les sols qui sont moins toxiques pourront être gérés sur place avec une méthode qui est appelée Gestion de risque, analyse de risque et c'est une méthode aussi qui est reconnue par le ministère de l'Environnement.

340

Alors, ce que ça peut vouloir dire, en gros, c'est que si on considère, pour les usages qu'on prévoit, que le site peut conserver certains contaminants sur place, il y aura des méthodes pour les conserver. Ça peut être de mettre des membranes, ça peut être de mettre, par exemple, un mètre de sol par-dessus le sol contaminé. Donc, c'est une méthode qui est reconnue et fréquemment utilisée dans le cas de grands sites comme ceux-là.

345

Alors, je ne vais pas élaborer plus longtemps sur cette question-là, mais je crois que monsieur Bouchard, ça lui fera grand plaisir, il a quelques diapos de préparées, si vous voulez et vous êtes curieux sur le sujet, ça lui fera plaisir de venir le présenter davantage.

350

La gestion de l'eau en milieu urbain. Ça, c'est une grande problématique. C'est une problématique, d'abord, parce que les infrastructures souvent dans les quartiers urbains n'ont pas des grandes capacités résiduelles. Elles ont été dimensionnées plus petites. Donc, quand arrive un développement urbain important, elles sont pas toujours en mesure d'être capables de prendre cette eau qui arrive avec le développement urbain.

355 Il y a aussi que les villes exigent des capacités de rétention sur le site. Donc, on doit, parce que les infrastructures sont dimensionnées, sont plus petites, on doit, quand il arrive des grandes pluies, retenir l'eau un certain nombre d'heures et puis tranquillement laisser cette eau-là aller dans les infrastructures souterraines, parce que justement elles n'ont pas la capacité d'absorber tout dans un coup.

360 Alors, ça, c'est un problème. Le deuxième problème c'est que plus on construit en milieu urbain, plus on apporte des surfaces qui sont imperméables et plus, dans le fond, on est pris avec cette eau-là qui ruisselle, mais qui ne sait pas vraiment où s'en aller. Alors, c'est la raison pour laquelle on doit la gérer en milieu urbain. On a des grands bassins, ça m'apparaît de toute évidence qu'il fallait quelque chose avec ça.

365 Alors, ce qu'on a choisi de faire, on a choisi d'éviter de mettre une infrastructure sous les rues ou enfin d'avoir une infrastructure minimale et de se servir des grands bassins pour collecter l'eau.

370 Alors, l'eau de pluie c'est de l'eau assez propre, donc c'est pas nécessairement une eau qui a besoin d'être traitée par des plantes ou filtrée. Alors, c'est une eau qu'on va collecter sur l'ensemble des bâtiments. On va la ramasser dans des canalisations et, de là, on va l'amener dans les bassins. Les bassins vont prendre un trop-plein d'eau et puis quand les bassins seront rendus à un certain niveau d'eau, cette eau-là va se rejeter dans le Canal, 375 lentement, et ceci va assurer que, dans le fond, il y ait une espèce de maintien de la circulation de l'eau dans les bassins, mais aussi que cette eau-là, elle est gérée à même les bassins.

380 Alors, ça, c'est, je pense, une façon écologique de gérer cette eau en milieu urbain.

Il y a la gestion aussi des eaux de ruissellement. Ça c'est les eaux qu'on retrouve sur les allées piétonnes, c'est les eaux qu'on va retrouver sur la rue Basin, par exemple. C'est des eaux qui, c'est sûr, sont sales, mais souvent comportent des huiles et des graisses. Alors, c'est une eau qui doit être filtrée avant d'être rejetée dans le bassin.

385 Alors, c'est encore là une eau qu'on va collecter sur les allées piétonnes avec des caniveaux, des espèces de trous dans lesquels on va récolter cette eau-là. Elle va s'en aller dans un des bassins, elle va aller dans le bassin 3, au sud. Donc, qu'on appelle un bassin de... parfois on l'appelle un marais filtrant, parfois un bassin de biorétention. Enfin, ce que ça 390 veut dire, c'est un endroit où on va collecter l'eau, on va la faire passer à travers des membranes pour la décanter, elle va passer à travers des plantes qui vont la filtrer, et quand l'eau aura passé ce processus-là, soit qu'elle va percoler dans le sol ou encore elle va être rejetée dans le Canal.

395 Alors, ça va prendre en compte une bonne partie des eaux et surtout que ça va prendre en compte l'eau de manière écologique. Et dans le fond, les politiques de la Ville cherchent à avoir ce développement durable, mais quand il arrive le moment de faire les applications, c'est toujours là et c'est un peu complexe. Alors, je pense que les grands bassins nous offraient cette opportunité-là puis il fallait la saisir.

400 Alors, l'eau, elle ne sera pas que gérée dans le sol puis elle n'ira pas que dans le Canal où elle va se retrouver, mais je pense que ça serait logique d'essayer de la récolter, cette eau-là, puis faire l'irrigation de toutes les cours communes de même que tous les aménagements publics sur le site par la voie de canalisations qui seront organisées en conséquence. Donc, naturellement, cette eau-là va aussi servir à la végétation.

405 Et dans un autre ordre d'idée, évidemment tous les promoteurs qui seront sollicités ou intéressés à faire l'achat de parcelles seront encouragés à munir les logements d'équipements qui sont économes en eau. Donc, on pense aux douches, on pense aux cabinets de toilette, on pense aux robinets, on pense à tous les équipements électroménagers maintenant qui fonctionnent vraiment avec un minimum d'eau. Donc, tout  
410 ceci sera encouragé dans la grande gestion de l'eau d'un point de vue écologique.

Alors, on montre quelques exemples, parce qu'on a toujours l'impression qu'un marais filtrant ou un bassin de biorétention c'est quelque chose qui n'est pas nécessairement  
415 agréable en milieu urbain, ou les gens pensent parfois que c'est un endroit où il va stagner de l'eau, et puis ça va attirer les moustiques et tout. Généralement, un bassin de rétention, c'est pas toujours mouillé, généralement c'est sec. Donc, c'est une espèce de réservoir qui capte l'eau quand on en a besoin; elle la retient, elle la fait percoler et ces aménagements-là peuvent être très intéressants en milieu urbain.

420 Donc, on en voit quelques-uns, c'est totalement sec. Donc, dans les puits récurrence 20 ans, ça se remplit puis après ça se vide.

425 Un élément très, très important dans la question de l'approche écologique, c'est de constituer des milieux qui sont mixtes. C'est-à-dire que dans un espace restreint ou circonscrit, on permet plusieurs activités. Donc, on peut se loger, on peut travailler, on peut s'approvisionner en biens, disons, primaires, on peut avoir quelques services et on peut se récréer.

430 Donc, quand on peut faire tout ça dans un lieu qui est près de chez soi, immédiatement on n'a pas la dépendance à l'automobile. On crée des liens avec le quartier, on profite des services, on bénéficie à l'économie locale. Donc, la mixité est un élément extrêmement important.

435 En contrepartie de la mixité qui peut apporter beaucoup d'activités sur un même lieu, c'est sûr qu'on va rechercher à amener une convivialité dans les milieux. Alors, l'approche écologique va favoriser, par exemple, que les rues véhiculaires aient des circulations réduites, des vitesses de circulation qui soient réduites pour favoriser que les piétons puissent traverser en toute sécurité. On va, par exemple, favoriser que les trottoirs aient un couvert végétal. Donc, quand on marche, c'est confortable pour le piéton.

440 On va proposer d'avoir des abris pour attendre le transport public, plutôt que d'attendre à la neige et à la pluie. On va s'assurer que tous les espaces de livraison soient faits par le biais de ruelles et ne soient pas fait sur des rues principales. On va éviter d'avoir des murs aveugles sur les rues, parce qu'on ne peut pas avoir l'animation d'une rue, puis ça  
445 ne peut pas être une rue conviviale, si on retrouve avec des endroits où on fait le service, des murs aveugles et puis qui n'a pas cette fréquence des entrées, des commerces, des vitrines qui rendent le milieu urbain très agréable.

450 Alors, il y a plein de normes qui vont régir la qualité des rues et la qualité des milieux de ce côté-là. On encourage évidemment le couvert végétal, les espaces publics et dans ce sens-là, le projet des bassins offre une multitude de ces espaces-là.

455 Ce qui est aussi important de gérer en milieu urbain, c'est la densité. Alors, c'est certain que si on encourage le densifié, on doit examiner les paramètres de densité et s'assurer qu'à l'intérieur de ceux-là, on crée des situations qui sont vivables.

Alors, il y a deux paramètres à considérer dans la densité : un premier paramètre, c'est la superficie construite sur la superficie du sol.

460 Alors, généralement, en milieu urbain, on peut aller facilement à une densité qui est jusqu'à 6. Donc si, grossièrement, on fait un million de pieds carrés de terrain, on a le droit à 6 millions de pieds carrés construits; encore faut-il mettre ces pieds carrés là de manière à ce que les gens ne perçoivent pas cette densité-là.

465 Alors, ici, on a une densité, actuellement on a une densité autour de 0,7. Alors, c'est sûr, c'est un bâtiment unique et puis il occupe à peu près, un peu plus que... à peu près 50%, en fait, il occupe 40% du site. Alors, c'est sûr que la densité n'est pas là. On arrive avec un projet qui fait 2,7 millions de pieds carrés, donc une densité qui fait autour de 3,8, donc qui est une densité calculée comme étant très moyenne. Une densité plus faible en  
470 milieu urbain serait aux alentours de 2 ou 2,5, puis une densité quand même importante serait autour de 6. Alors, avec une densité de 3,8 on est vraiment dans la médiane.

475 Ce qui est important de voir dans la perception de la densité, c'est de voir aussi  
combien de constructions on a au sol. Quand on se promène dans les rues, est-ce qu'on est  
constamment entouré de construction? Est-ce que ces constructions-là sont alignées à la  
rue? Est-ce qu'il y a des espaces publics? Est-ce qu'il y a des cours généreuses? Alors, le  
paramètre d'implantation au sol est important.

480 Dans le cas du projet des bassins, on a une implantation au sol qui est seulement de  
28%, et puis on s'est mis à faire les calculs plus qu'une fois, puis deux fois, puis trois fois,  
parce qu'on s'était dit qu'on trouvait que c'était quand même pas une implantation qui était  
très, très importante en milieu urbain. Alors, 30%, ce que ça signifie, c'est que ça signifie  
qu'au-delà des espaces publics, il y a énormément de cours communes et d'espaces non  
construits qui aident, d'une certaine manière, à vivre avec cette densité-là.

485 Alors, un élément important de l'approche de développement durable, on encourage  
la mixité, donc la mixité peut provenir de divers usages, mais va aussi être une mixité qui est  
favorisée à l'intérieur de l'habitation en soi. Donc, l'idée de la mixité c'est d'être capable  
d'offrir des logements qui sont à toutes sortes de clientèles. Donc, que ce soit des personnes  
plus âgées, que ce soit d'accueillir la famille ou encore des gens normaux, là, qui vivent en  
490 couple et tout.

Donc, c'est d'être capable d'avoir une panoplie de tenures, une panoplie de  
grandeurs de logements, d'avoir aussi des logements qui s'offrent à toutes les bourses.  
Donc, d'être capable d'accueillir dans un milieu diverses capacités de payer. Et il y a fort à  
495 parier qu'avec 2 000 unités de logements, il va y avoir cette possibilité-là, et les promoteurs  
qui vont acheter des parcelles, je pense dans une perspective de diversifier le marché, vont  
offrir toutes sortes de produits qui vont vraiment satisfaire toutes ces clientèles.

500 On a mentionné hier qu'on souhaitait faire un accueil très favorable à la famille avec  
enfants, alors il faut lui créer les conditions. Évidemment, dans une situation de densité, il  
faut amener une certaine contrepartie.

505 Alors, pour accueillir la famille, ce qu'on a prévu, d'abord on a prévu d'en accueillir  
plusieurs familles, parce que je pense que ce qui est important quand on a des familles, c'est  
de ne pas sentir qu'on se retrouve seul en milieu urbain, mais qu'on peut avoir un réseau de  
familles sur lequel on peut compter, soit en tant que parent ou encore avec les enfants,  
d'être capable de faire jouer les enfants ensemble. Donc, d'avoir des logements qui en  
accueillent plusieurs, je pense que ça va favoriser qu'elles viennent s'y installer.

510 On doit aussi favoriser que les familles puissent avoir des accès faciles aux  
logements. Donc, on a prévu que les logements puissent se faire dans les premiers étages  
de bâtiments. Donc, ça pourrait être les quatre premiers étages avec des logements  
traversant dans les deux premiers étages, permettant des accès directs de la rue pour les

515 enfants avec les petits vélos, avec les poussettes, et cetera. Aussi, avoir un sentiment d'habitation, de ne pas avoir à passer par un lobby puis d'avoir à prendre un ascenseur, ça donne un sentiment résidentiel que l'enfant ou que la famille est plus facile d'appivoiser finalement.

520 On prévoit aussi des grandes cours et on prévoit que les logements, évidemment dans les premiers étages, vont pouvoir communiquer directement avec les grandes cours, et ces grandes cours là vont offrir probablement des espaces de jeux pour les enfants de tous âges et faire en sorte qu'ils puissent jouer de manière sécurisée.

525 Et je pense que ce qui est très intéressant pour la famille, c'est qu'il y a seulement qu'une rue véhiculaire. Les parents qui ont des enfants savent de quoi je parle, la sécurité de nos enfants sur les rues, c'est toujours quelque chose qui nous inquiète beaucoup. Alors, d'avoir beaucoup d'allées piétonnes, c'est autant d'endroits où la famille se sentira en sécurité.

530 Donc, sur la question des transports, j'ai dit tantôt qu'il y avait les transports publics puis il y avait aussi les transports actifs. Alors, tout simplement la série d'allées piétonnes va favoriser l'accès du Canal par des voies piétonnes, mais aussi va encourager de marcher; on va se trouver dans un milieu où la marche est favorisée.

535 Ce qui a été aussi mentionné hier, il y avait plusieurs inquiétudes, mais la piste cyclable sera conservée et on projette même de faire un lien cyclable est-ouest sur une rue un peu plus au nord. Et les rues qui avoisinent le projet seront certainement les liens à favoriser pour communiquer avec la voie cyclable.

540 On a discuté quand même à savoir si les vélos seraient bienvenus sur les allées piétonnes. Je pense que c'est pas totalement décidé, mais c'est pas toujours un trafic qui se croise très bien, parce que tout le monde n'est pas nécessairement responsable en vélo.

545 Donc, c'est des choses qu'on regardera ultérieurement, mais de prime abord, je dirais que le vélo sera maintenu aux abords du site et puis ça sera le domaine du piéton à l'intérieur.

550 Ce qu'on va favoriser aussi pour le transport actif, on va favoriser des abris de bicyclettes. Donc, on en voit ici. On va favoriser aussi la station BIXI, les nouvelles stations qu'on installe partout dans la Ville. Ce serait intéressant de pouvoir en avoir une tout près.

On a aussi diminué la norme de stationnements. La norme de la Ville est un petit peu plus permissive, et sans dire qu'on va changer drastiquement les habitudes des gens ou changer totalement les mentalités, je pense que chacun aura un peu un effort à faire dans ce

555 sens-là, et que de diminuer un peu la norme de stationnements, c'est aussi inciter à marcher ou à songer à peut-être prendre le transport actif.

Donc, c'est une série de mesures. Je ne pense pas qu'on va tout changer drastiquement, mais l'idée c'est que soi-même on se décide à faire un pas à la fois puis je  
560 pense qu'en faisant chacun un pas à la fois, on va finir par changer tranquillement les mentalités.

Alors, tout ça est mis en place. Évidemment, il pourra y avoir un programme de gestion des déplacements, des programmes comme AllezGo qui prennent toutes sortes de  
565 considérations de déplacements, autant le transport actif que le transport alternatif, dans un plan englobant. C'est peut-être quelque chose qui pourrait être mis sur pied pour l'ensemble du projet. Ça aussi, ce sont des étapes qu'on fera ultérieurement.

Alors, le transport public. On a démontré hier que quand même — on voit ici des  
570 cercles concentriques. Donc, 5 minutes de marche, 10 minutes de marche, 15 minutes de marche. Donc, on se rend compte que même transport actif, tous les quartiers centraux limitrophes sont accessibles, mais ce qu'on peut comprendre aussi c'est qu'à l'intérieur d'à peu près 12 minutes de marche, on a accès au transport en public, deux stations de métro et une station train-métro et, inévitablement, la desserte d'autobus sera améliorée avec le fait  
575 que le projet se construise et qu'il y a de plus en plus de résidants qui viennent s'y installer.

Un élément extrêmement important, c'est la gestion des déchets. Alors, tout d'abord, dans la gestion à la fois des déchets, mais à la fois des ressources naturelles.

Alors un des gestes importants qu'on va faire, c'est qu'on se rend compte qu'il y a  
580 650 000 pieds carrés de construction qu'on a choisi de déconstruire au lieu de démolir. Alors, qu'est-ce que ça veut dire en gros? C'est qu'on va diviser les différents types d'équipements et matériaux, et ce qu'on va chercher à faire c'est qu'on va chercher soit à les réutiliser sur place ou à les réutiliser ailleurs, de manière à ce qu'ils ne soient pas  
585 nécessairement enfouis ou disposés de manière qui n'est pas écologique.

Alors, c'est une activité qui va commencer très, très bientôt. Et il y a quand même une notion de temps associée à ça. On comprendra que quand on démolit, on fait, en bon français, un gros tas puis on apporte tout ça à l'extérieur, alors que quand on déconstruit, on  
590 doit gérer chacun des matériaux qui s'en va à divers endroits et à diverses relocalisations. Alors, ça prend un certain temps et c'est la raison pour laquelle on va commencer cette activité-là dès maintenant, et je crois qu'il y en aura pour 12 à 14 mois de déconstruction.

595 Alors, il y a beaucoup d'acier, il y a de très beaux galets sur la toiture, il y a des panneaux solaires, il y a des équipements électriques, il y a tous les équipements de chargement, déchargement des quais, parce que c'était un centre de tri postal où on avait beaucoup de manutention de courriers, donc tous ces éléments-là vont être relocalisés. Donc, je pense que c'est une approche assez sensible que la SIC accepte de faire.

600 Le choix des matériaux dans la construction et l'aménagement. Donc, c'est encourager de choisir des matériaux qui sont des ressources naturelles renouvelables; ça, c'est une première chose.

605 La deuxième des choses, c'est d'essayer de choisir des matériaux dont on peut s'approvisionner à une distance respectable du site. Je crois que c'est une distance de 400 kilomètres où on juge qu'une matière qui est prise à cette distance-là ne constitue pas, dans le fond, une charge additionnelle au niveau du pétrole ou de la pollution.

610 Ce qui est aussi important, c'est que ces matériaux, on regarde le processus de fabrication, donc on n'utilise pas des matériaux qui sont très polluants dans leur fabrication et au-delà de ça, qu'on utilise des matériaux qui eux-mêmes, quand ils seront déconstruits, puissent être recyclés.

615 Alors, c'est un cycle complet et dans l'usage des matériaux, autant les matériaux pour les routes, les aménagements de parcs que les bâtiments devront considérer le cycle de vie complet du matériau. Et je pense qu'en ayant cette attitude-là, on sera davantage responsable face à l'environnement.

620 Enfin, une thématique importante, c'est toute l'économie d'énergie. Alors, un des éléments qui est extrêmement important dans l'économie d'énergie, c'est tout ce que les toits peuvent faire. Alors, le toit vert est extrêmement intéressant en milieu urbain. Pourquoi il est intéressant? D'abord, il absorbe de l'eau, l'eau qu'on absorbe, on ne la retrouvera pas à devoir la gérer sur les surfaces perméables. Ce que le toit vert permet aussi, c'est qu'il empêche la déperdition de chaleur. Alors, on chauffe les bâtiments, on chauffe les bâtiments et ça sort par les toits. Donc, le toit vert va empêcher cette déperdition-là.

625 Ce que le toit vert va faire aussi, c'est qu'il va protéger la structure du toit. Donc, elle s'abîmera moins vite; s'il elle s'abîme moins vite, on la reconstruit dans une moins grande fréquence. Donc, on gère encore l'utilisation des matériaux. Et je pense que qu'est-ce qui est absolument intéressant en milieu urbain, c'est quand on se retrouve sur les toits, c'est qu'on puisse les utiliser pour avoir des vues 360 degrés. Et Dieu sait, sur le site du tri postal on a des vues sur la montagne, on a des vues sur le centre-ville. Alors, pourquoi pas en faire un usage extensif.

Et enfin, je pense que ce qui est très important, c'est de penser que le fait qu'on ait des grands bassins d'eau, on assistera à une espèce d'évaporation de l'eau avec la chaleur. Donc, ça va tempérer le climat du projet. Le fait qu'on ait des grandes ouvertures avec les bassins, inévitablement, l'air va s'engouffrer et ça va favoriser une ventilation naturelle.

Donc, il y a plusieurs avantages, dans le fond, à utiliser la logique d'implantation du projet, mais aussi utiliser certaines des composantes pour amener cette efficacité énergétique. Quand on ventile, on climatise moins et c'est un cercle important à considérer.

Enfin, les promoteurs seront incités. Encore là, ceux qui seront intéressés à acheter des parcelles seront encouragés à soit rencontrer une approche écologique LEED ou encore rencontrer des normes qui s'appellent Novoclimat, qui sont des normes qui, dans quelques années, vont devenir des standards de construction, de toute manière.

Je me permets de ramener les objectifs et puis de vous laisser mesurer à savoir si avec les applications qu'on propose, on semble s'en aller dans ce que l'approche écologique nous demande de rencontrer. Et je pense qu'au-delà de tout ça, il y a un message important à livrer, c'est que dans un projet comme celui-là qui va se faire dans les 10 prochaines années, on a tous une responsabilité : on a une responsabilité comme promoteur, on a une responsabilité comme professionnel, mais je dirais qu'au-delà de ça, on a une responsabilité personnelle.

Il faut y croire, personnellement, que de faire un tout petit bout pour la planète et puis que si on met tout ça ensemble, ça va changer le cours des événements. Et puis je vais terminer avec ça. Ça m'avait quand même assez frappée quand David Suzuki a dit : « Dans le fond, la planète, même si elle se pollue puis même si elle se réchauffe, la planète, elle va durer. C'est pas elle qui est en danger. Ceux qui sont en danger c'est ceux qui l'habitent. »

Nous, on n'a pas cette capacité de pouvoir s'adapter autant que la planète et puis en ce sens-là, quand on y réfléchit bien, de vouloir changer ses comportements comme résidant, comme utilisateur de la Ville, comme professionnel, comme promoteur, je pense que c'est un encouragement à le faire, et l'équipe professionnelle avec laquelle on a travaillé, tout le monde était convaincu personnellement d'utiliser cette approche-là puis ça n'a pas été une grande difficulté que de l'inscrire dans notre approche de travail.

Alors, je vous remercie.

**LA PRÉSIDENTE :**

Alors, merci beaucoup, Monsieur Cavis, Monsieur Sylvestre et Madame Bérubé pour ces présentations concernant le modèle écologique du projet.

675 Alors, nous allons prendre une pause d'environ une dizaine de minutes. Le registre à la table d'accueil à l'arrière de la salle est ouvert, je vous invite à vous inscrire. Comme je l'ai dit tout à l'heure, nous allons commencer par appeler les intervenants qui se sont inscrits hier et qui n'ont pas réussi à poser leurs questions.

680 Alors, à tout à l'heure.

**PAUSE**

685 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors j'inviterais à la table des intervenants monsieur Louis Conrad Migneault qui s'était inscrit hier. Est-ce que monsieur Migneault est dans la salle? Alors, dans ce cas-là, j'inviterais madame Karina Ter-Stepanian.

690 Bonsoir, Madame, bienvenue.

**Mme KARINA TER-STEPANIAN :**

695 Bonsoir. I apologize, I will ask my question in English.

**LA PRÉSIDENTE :**

There is no problem. I didn't mention it but everybody is...

700 **Mme KARINA TER-STEPANIAN :**

705 Thank you. It's a little bit difficult today to go back to the subject of yesterday after this incredible technically reached presentation which we heard a few minutes ago, but I'll try to do that. My question is about historical value of the place. This is an incredible land which is connected very closely with history and development of this country, and it covers many years, almost one quarter of history of Canada.

710 I would like to ask if any historical study has been done and if yes, what are the conclusions and recommendations of historians, expert historians; and if no, why?

**LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que vous comprenez le français, Madame? Est-ce qu'on peut vous répondre en français?

715 **Mme KARINA TER-STEPANIAN :**

Oui, oui, oui. Oui, oui, bien sûr.

**LA PRÉSIDENTE :**

720

Je me permettrais de vous demander de préciser votre question parce que l'histoire c'est quand même assez vaste. Je sais qu'il y a eu des études archéologiques, il y a eu des études à caractère patrimonial, qu'est-ce que vous entendez dire par « the history of the site »?

725

**Mme KARINA TER-STEPANIAN :**

Yes. I mean patrimonial value, patrimonial value of this land. Do we have a right? My question is what is the evaluation, what is the recommendation of -- from the historical point of view, can we take the land which is connected with the history of the country and do some residential development? Or we have to keep the land and try to enhance it the way to present it differently, to present it to show what was happening there and to remember people who are connecting with that land, to bring some attention to the activities which were important for the country and which were going on during many years at that site.

730

735

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci pour vos précisions.

740

Alors, je demanderais d'abord, dans un premier temps, à la SIC de répondre, mais également à la Ville, parce que le site de la Société immobilière du Canada est identifié au Plan d'urbanisme comme un site à fort potentiel archéologique, et j'aimerais que vous nous indiquiez qu'est-ce que ça entraîne, pour la Ville, une identification comme ça au Plan d'urbanisme.

745

Donc, d'abord, en commençant par la Société immobilière du Canada. Je voudrais juste peut-être spécifier : ce que je comprends de la question de madame Stepanian c'est, entre autres, compte tenu de la valeur historique du site, quelle influence est-ce que ça peut avoir sur les usages qu'on projette d'y établir? C'est un peu ce que je comprends.

750

**M. BASIL CAVIS :**

Merci, Madame la présidente. Je demanderais à monsieur Sylvestre de répondre à la question. Monsieur Sylvestre?

755 **M. ALDO SYLVESTRE :**

Merci. Si monsieur Verronneau était présent, je lui aurais demandé de compléter ma réponse. Il sera présent demain soir, Madame. Je ne sais pas s'il y aurait une possibilité, Madame la présidente, de compléter cette réponse-là aussi. Alors, on verra en temps et lieu.

760

Ce que je dirais c'est que monsieur Verronneau et sa compagnie SACL a réalisé un inventaire archéologique, et dans l'inventaire archéologique, il y a tout un volet historique, il y a toute une analyse historique qui a été avancée dans cette étude-là, et il y a une série de recommandations qui ont été aussi données par rapport à la mise en valeur de ce patrimoine archéologique là aussi. Et je crois que le projet respecte bien ces recommandations.

765

Ce qu'il précise, ce que l'étude précise, c'est que l'apport principal de cet ensemble-là, ce sont les bassins eux-mêmes, et la volonté de rappeler l'enceinte de ces anciens bassins respecte très bien cette politique-là.

770

**LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce qu'à votre connaissance, ces études permettent de retracer l'évolution de l'utilisation du site, par exemple antérieurement à son occupation par le Centre de tri postal qui est désaffecté depuis 2003? Et puis est-ce que ça a permis d'orienter, finalement, les nouveaux usages, parce qu'on prévoit des usages résidentiels, ce qui n'avait jamais été le cas sur ce terrain-là.

775

Alors, y a-t-il un lien entre l'histoire et le patrimoine du site et la proposition?

780

**M. ALDO SYLVESTRE :**

En fait, en termes d'usage, il n'y a pas de lien. Je pense qu'on regarde la mise en valeur d'un terrain en milieu urbain. Et donc, les usages qu'on apporte maintenant sont des usages qui sont appropriés pour notre période.

785

**LA PRÉSIDENTE :**

Du côté de la Ville, l'identification de secteur à fort potentiel archéologique, ça implique quoi exactement pour les propriétaires immobiliers?

790

**Mme JULIE NADON :**

795

Donc, effectivement, au niveau de l'indication au Plan d'urbanisme, le fait qu'il soit indiqué « fort potentiel » on se doit d'informer le promoteur qu'il doit faire les études en conséquence.

800

Donc, lorsqu'on est en terrain privé, c'est pris en charge et surveillé par le ministère de la Culture et donc, les études doivent être déposées à la Ville pour démontrer qu'effectivement l'étude a été complétée et quelles sont les actions qui vont être prônées par la suite pour, justement, la surveillance ou la mise en valeur des artefacts ou, dans ce cas-ci, c'était les bassins qui étaient importants.

805

Donc, par la suite, le Ministère s'assure du suivi puis du respect des actions qui ont déjà été déposées dans le rapport qu'elle a pris connaissance de toute façon lors de l'ensemble des travaux.

810

J'aimerais compléter aussi peut-être au niveau du rappel de l'histoire. Hier soir, madame Bérubé faisait mention de l'historique du concept d'aménagement. Alors, comment le concept d'aménagement s'est inspiré de l'histoire des lieux, donc de l'histoire de l'empreinte des anciens bassins et, à quelque part, on retrouve dans l'implantation des bâtiments eux-mêmes, l'histoire des bassins.

815

Donc, on fait un rappel visuel de cet historique qu'on retrouve dans le secteur ainsi que, évidemment, toute la facture, l'eau; ça avait été élaboré aussi dans l'explication du concept, hier soir.

**LA PRÉSIDENTE :**

820

Une autre question que j'aimerais ajouter à la vôtre, c'est : le fait que ce site-là soit identifié comme étant à fort potentiel archéologique, est-ce que ça impose des contraintes aux possibilités de redéveloppement ou ça n'implique seulement que certains inventaires et études doivent être réalisés par le propriétaire du terrain avant d'excaver, de démolir et de reconstruire?

825

**Mme JULIE NADON :**

Ça dépend de quel côté qu'on se met, si c'est une contrainte ou un potentiel. Je pense que dans ce cas-ci, on peut clairement dire que c'est un potentiel et de voir ça positivement.

830           Donc, c'est sûr que l'étude a démontré qu'il y avait un potentiel en sous-œuvre qui  
était à mettre en valeur et le défi, et je pense que c'est un beau défi, c'est de voir comment,  
justement, on peut mettre en valeur ces recherches archéologiques-là et le résultat.

835           Et comme je le mentionnais tantôt, le Ministère va s'assurer aussi qu'effectivement le  
potentiel qui a été relevé dans le rapport, bon, que ça ne tombe pas à rien; que justement, il  
soit pris en compte dans les actions qui vont être et les constructions qui vont être faites par  
la suite.

**LA PRÉSIDENTE :**

840

Je ne sais pas si ça vous donne des éléments de réponse?

**Mme KARINA TER-STEPANIAN :**

845

I read the archaeological study, it's archaeological study. It's not historical study.  
What I meant in my question is the moral part of history, not how many stones there are and  
in which condition they are right now. I mean, the moral site of touching and creating a  
probably perfect project like any creation of Cardinal Hardy, but do we have today a right to  
build something which probably future generations will not say thank you to us? Because  
850 maybe they will come up with some other better ideas on how to use and how to revitalize  
this site and how to bring different values to -- and honour people whose life was connected  
with that site. This is my question and this is I would like -- I don't know if it is a question and  
to who to ask.

855

I have another question which is -- I don't know who to ask, the question is: can we  
say this land belongs to whom? Is it -- well, not the title, does this land belong to people of  
the neighbourhood? They can decide what to do on the land, they can influence the  
program? Does this land belong to Montreal and it should be decided on the level of  
Montreal? To Québec? Or to Canada? Who is -- how can we judge right now who is the  
860 moral owner of this part of the City?

**LA PRÉSIDENTE :**

865

J'inviterais monsieur Cavis à répondre à cette question sur l'historique de propriété.

**M. BASIL CAVIS :**

870

Merci pour la question. La propriété appartient à la Société immobilière du Canada,  
Canada Lands Company, when it was acquired from Canada Post Corporation and -- il y  
avait différents niveaux de questions que vous regardez, mais ça nous appartient. On est

quand même une Société de la Couronne fédérale, mais on est autonome et c'est pour ça que...

**Mme KARINA TER-STEPANIAN :**

875

I know. I know to who belongs the land physically, the title, to who belongs the title of the land. I'm talking about to who, morally, belongs the land. Who can decide what to do with it, because this is an important part of the City? And another question: could you, would your Association think that you might rethink the program and do probably something else?

880

**LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Jabocs aimerait intervenir avant qu'on passe la parole à la SIC.

885

**M. PETER JACOBS, commissaire :**

Je pense que le sens de votre question est au-delà des questions des droits légaux, des études archéologiques, c'est qu'il y a un vécu à ce canal, dont la propriété est en face, et ce vécu est porteur d'une histoire à travers du temps. Et votre question, si je l'avais bien comprise, c'est la suivante : en quelle mesure le projet devant nous a été informé par l'histoire du lieu? Et ça, c'est une question qu'on peut demander à la SIC, sans faire référence à l'archéologie comme une étude que vous avez vous-même lue, mais c'est un sens beaucoup plus large.

890

895

Il y a un vécu; en quoi est-ce que le projet a été informé par ce vécu à travers l'histoire? Est-ce que ça vous va?

**Mme KARINA TER-STEPANIAN :**

900

Oui.

**M. BASIL CAVIS :**

905

Madame Bérubé, peut-être répondre à la question comment l'histoire a été mise en valeur?

**Mme JOSÉE BÉRUBÉ :**

910

Peut-être que finalement c'est de redire des choses, mais hier quand j'ai passé à travers les périodes historiques clés du projet, nous sommes passés à travers les périodes historiques qu'on a jugé qui étaient des périodes clés.

915 Mais au-delà de ça, j'ai cité l'importance d'inscrire le projet des Bassins du Nouveau  
Havre dans la revalorisation de l'ouvrage hydraulique du Canal et que ça avait été une  
grande inspiration pour nous autres de constater qu'aujourd'hui, en 2009, il y avait des gens  
qui avaient commencé cette revalorisation avant nous. Ça a commencé avec le Vieux-Port,  
ça a commencé avec la remise en état des écluses du Vieux-Port. Il y aura maintenant le  
pôle St-Gabriel, il y a eu des murs qui ont été refaits, il y a eu le bassin de retournement, et  
on sentait que dans cette veine-là, on devait retrouver les bassins.

920 Évidemment, on ne les retrouve pas dans leur intégrité. On ne les creuse pas au  
complet, ce n'est plus des grands navires qui vont dans les bassins, mais au-delà de ça, on  
les évoque comme étant un ouvrage du canal. Et on a validé avec toutes les instances,  
parce que quand on a eu l'idée de retrouver les bassins, c'était quand même un geste  
audacieux, quand on sait qu'ils occupent à peu près 50% du site. On sait que c'est un geste  
925 audacieux que de retrouver les bassins. Il fallait être capable de convaincre le client que de  
retrouver les bassins, c'était un geste important et historique.

930 Alors, on a validé avec Parcs Canada et ce qui avait été curieux dans notre validation  
avec Parcs Canada, c'est quand même de considérer que chacune des ressources – et ils  
en ont des études historiques, Parcs Canada, et elles sont très complètes. Et dans leurs  
études qu'ils ont faites, ils ont caractérisé les différents ouvrages du Canal comme étant une  
ressource 1, de première importante, une ressource 2, une ressource 2; ils ont deux, trois  
niveaux.

935 Et curieusement, on avait appris que de creuser les bassins n'était pas  
nécessairement la première ressource, mais était une ressource importante à évoquer en  
termes de tracé, mais pas nécessairement en termes de profondeur et d'ouvrage naval, si on  
peut dire.

940 Alors, c'est dans la poursuite de ce que Parcs Canada a dans ses études que dans  
le fond on rappelle les traces, et ça va très bien avec ce qu'ils ont défini comme étant le  
niveau de cette ressource-là sur le canal.

**LA PRÉSIDENTE :**

945 Je pense que la question de madame Stepanian fait beaucoup appel aux objectifs de  
développement du site. Au Plan d'urbanisme, c'est identifié comme un secteur mixte à  
redévelopper, donc avec habitations, commerces, institutions possibles. Et ce que je sens  
dans la question de madame Stepanian, c'est : finalement, c'est un espace qui a toujours été  
950 ouvert à cause de la présence des quais – vous l'avez dit vous-même dans l'historique  
d'utilisation du sol, qu'il n'y a presque jamais eu de bâtiment, sauf celui du tri postal, mais ce

je comprends des réponses qu'on a tous entendues de la part de la SIC et de la Ville, c'est que les orientations de développement, donc redéveloppement du site urbain à l'évocation mixte, ça a été accepté. Alors, c'est ce que je comprends.

955

**Mme KARINA TER-STEPANIAN :**

C'est dommage. Merci.

960

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci, Madame. J'inviterais maintenant monsieur Harvy Lev. (Absent)

Monsieur Daniel Legault? Bonsoir, Monsieur Legault, bienvenue.

965

**M. DANIEL LEGAULT :**

Bonsoir. Tout d'abord, je voudrais féliciter le beau projet qui est très intéressant. Moi, c'est des petites questions vraiment banales.

970

On dit qu'on n'invite pas les cyclistes sur le site, et je crois que c'est, disons, à grand débit, là, je crois que c'est une bonne idée. Est-ce qu'on les invite dans le pourtour par contre? Parce que si on ne veut pas vraiment que ça soit un débit fort, il faut avoir une solution de rechange pour eux, là, peut-être penser une piste cyclable sur le tour.

975

**LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Cavis?

980

**M. BASIL CAVIS :**

Merci pour la question, monsieur Sylvestre va répondre.

**M. ALDO SYLVESTRE :**

985

Merci. Madame la présidente, on présentait hier clairement que la piste cyclable de Transport Canada va être maintenue. Je ne crois pas que c'est à ça qu'on fait allusion ici.

**LA PRÉSIDENTE :**

990

Transport Canada?

**M. ALDO SYLVESTRE :**

995 La piste cyclable de Parcs Canada; pas de Transport Canada, pardon, de Parcs Canada demeure sur le site... est maintenue. Je reprends.

**LA PRÉSIDENTE :**

1000 Oui.

**M. PETER JACOBS, commissaire :**

Je pense que la réponse a été très claire.

1005

**M. DANIEL LEGAULT :**

Non. C'était surtout pour la piste cyclable, pour les gens qui vont avoir l'idée d'aller vers la rue Guy, ces choses-là, pour pas traverser le site carrément.

1010

**M. ALDO SYLVESTRE :**

Je m'excuse de la réponse claire de tantôt. Alors, oui, le site est entouré de... le réseau de transport de la Ville de Montréal, le réseau cyclable est très présent dans le secteur et la connexion avec ce réseau cyclable sera faite par la rue Richmond comme telle et va aller rencontrer la rue Notre-Dame et l'ensemble du réseau à ce moment-là.

1015

**M. DANIEL LEGAULT :**

O.K. Très clair. Une autre petite question. Je ne sais pas si j'ai bien entendu tantôt, Madame Bérubé, vous disiez que les contracteurs vont être invités à inclure les... d'avoir la certification LEED. Qu'est-ce que vous entendez par « invités », est-ce que ça va être une obligation ou...? Est-ce que tous les développeurs qui vont être sur le site vont devoir obtenir l'accréditation LEED?

1025

**LA PRÉSIDENTE :**

Alors, Monsieur Cavis. On va se permettre de demander un complément de réponse à la Ville, à savoir si la Ville peut avoir des exigences par rapport à ça. Parce que là on a les engagements du promoteur, mais ce serait intéressant de savoir si la Ville, elle, peut avoir des exigences. Bien, en commençant par monsieur Cavis.

1030

**M. BASIL CAVIS :**

Oui. Excellent, merci. Madame Bérubé répondra à la question.

1035

**Mme JOSÉE BÉRUBÉ :**

La méthode de certification LEED-ND n'oblige pas que les bâtiments soient certifiés LEED. Par contre, c'est une méthode qui cumule des points. Alors, quand 20% des bâtiments sont considérés comme LEED, on a 1 point; 30%, 2 points... Alors, il y a un intérêt à le faire si on veut avoir une certification de quartier, LEED-quartier.

1040

Par contre, dans l'appel de propositions que la SIC fera, j'imagine qu'elle inscrira dans ses documents la nécessité de rencontrer des normes écologiques puis elle devra les prévoir. Donc, ça peut être des normes qui sont soit Novoclimat ou encore des normes d'apparence LEED, mais pas nécessairement LEED.

1045

Alors, ce sera son choix de le mettre.

1050

**LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Jacobs?

**M. PETER JACOBS, commissaire :**

1055

Je pense que vous avez déjà fait mention du projet Benny Farm comme étant un modèle. Est-ce qu'il y a une série de leçons que vous avez tirées de ce projet qui risquent d'être pertinentes pour celui-ci? Et si oui, lesquelles et comment?

1060

**M. BASIL CAVIS :**

Merci pour la question. Oui, le projet de Benny Farm avait des innovations très importantes dans le domaine du développement durable qu'on va sûrement appliquer au projet des bassins.

1065

Quand on attire des promoteurs sur le site pour y construire des immeubles, on les évalue sur plusieurs différents critères. Le critère de prix, parce qu'il faut quand même qu'on ait un projet rentable, mais aussi il y a des critères de développement durable. On évalue leur projet individuel, basé sur des critères du développement durable, on émet des exigences concernant aussi les exigences qui nous ont été portées par la Ville dans l'accord de développement.

1070

1075 C'est important pour nous que quand on transige avec ces développeurs, qu'on regarde les différents éléments, incluant le développement durable dans nos appels d'offres. Benny Farm était un projet qui avait, dans certains projets, des éléments de développement durable importants qui ont gagné des prix sur quelques années.

1080 C'est ce qu'on va faire au projet Les Bassins du Nouveau Havre, c'est d'impliquer ces éléments dans tous les lots et toutes les ventes dans le projet pour qu'on puisse accéder à la certification LEED-ND, en traitant tous les lots et pas juste une certaine partie.

**M. PETER JACOBS, commissaire :**

1085 Si vous me permettez, j'aimerais bien préciser, avoir des précisions sur la grille d'évaluation des entrepreneurs. Est-ce que la grille est construite pour que le prix proposé prime sur tous les autres facteurs ou s'il y avait un genre de parité, plus ou moins entre les prix, seriez-vous disposé, si vous voulez, à prendre le meilleur projet sur le plan du développement durable?

1090 **M. BASIL CAVIS :**

1095 Quand on évalue des propositions, premièrement la grille de sélection pour les promoteurs, on n'est pas encore rendu là, c'est quelque chose qu'on va faire au fur et à mesure. C'est ce qu'on fait dans nos appels d'offres, c'est qu'on évalue sur plusieurs critères, incluant l'application des concepts du développement durable, très important, l'expérience du promoteur, les capacités de livrer un projet dans un certain délai, tous ces éléments clés, et aussi le prix est un élément clé, mais c'est pas le seul élément. On prendra pas nécessairement l'appel d'offres qui est le plus offrant, on évalue le prix offert avec d'autres critères aussi qui sont importants pour nous.

1100 **M. PETER JACOBS, commissaire :**

Merci.

1105 **LA PRÉSIDENTE :**

Du côté de la Ville, par rapport aux exigences que la Ville peut avoir, soit sur le plan du cadre réglementaire ou encore du cadre contractuel dans l'accord de développement par rapport aux critères de développement durable puis des critères LEED?

1110 **M. CHRISTIAN LALONDE :**

Les attentes de la Ville sont assez élevées en matière de développement durable. Alors, la Ville encourage les promoteurs à prendre toutes sortes d'initiatives.

1115 Maintenant, la Ville a des instruments aussi pour obliger l'application de certains critères, donc s'assurer que ça ne soit pas que des mots, mais que dans les faits il y ait une application stricte des éléments sur lesquels il y aurait eu une entente.

1120 Par exemple, au niveau contractuel dans l'accord de développement, il est possible, évidemment il faut s'entendre avec les promoteurs, d'exiger une certification LEED ou bien on peut choisir de prendre un certain nombre de critères de la certification LEED et d'en faire une exigence contractuelle. Mais il y a aussi l'instrument réglementaire qui peut compléter également et Julie Nadon pourrait vous en parler.

1125 **Mme JULIE NADON :**

1130 Hier soir, je présentais le projet de règlement qui serait adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville. Ce règlement-là nous permet de mettre des paramètres en lien avec l'urbanisme, donc ce qui peut toucher les éléments de développement durable ou LEED et qui touche un élément de l'urbanisme comme tel – donc, en aménagement, implantation ou construction –, peut être inclus dans les obligations du règlement.

1135 Donc, il y en a une justement qui a été insérée, qui est l'obligation des toits verts ou d'avoir une membrane réfléchissante. Donc, pour les objectifs que madame Bérubé expliquait tantôt en termes d'îlot de chaleur, de perte de chaleur, à l'inverse, ou de captation des eaux, donc c'est une obligation qui a été insérée dans le règlement.

1140 L'autre élément aussi, c'est peut-être qu'on pourrait noter l'obligation d'avoir les stationnements intérieurs. Donc, d'éviter d'avoir les îlots, encore là ce qu'on retrouve habituellement, les stationnements extérieurs. Donc, production d'îlots de chaleur.

1145 Donc, c'est des éléments qui portent sur l'urbanisme et qui ont été insérés dans les règlements et c'est une obligation à ce moment-là qui doit être respectée par les constructeurs par la suite.

**LA PRÉSIDENTE :**

1150 Si vous me permettez, je complérais la question sur les eaux de ruissellement, parce que la Ville a des contraintes au niveau de la capacité du réseau d'égout à prendre les eaux de ruissellement, et j'aimerais savoir si dans le cas du site de la Société immobilière du Canada, les critères de la Ville en matière de rejet au réseau d'égout permettraient au

promoteurs de ne faire aucune rétention sur le site? Ou si, effectivement, ça oblige à faire un minimum de rétention et même jusqu'à quelle mesure est-ce que ça oblige à faire de la rétention sur le site?

1155

**M. CHRISTIAN LALONDE :**

Sous réserve de vérifications, je crois savoir que la Ville, de façon réglementaire, n'exige pas une rétention exceptionnelle sur le site. Donc, la proposition de la Société immobilière du Canada va au-delà des normes normales dans un tel secteur, et c'est vraiment le bienvenu, parce qu'on est dans un secteur où il y a actuellement certains débordements dans le réseau d'égout; et quand un promoteur propose de retenir l'eau sur le site, et bien ça soulage d'autant le réseau.

1160

1165

D'ailleurs, c'est bien, Madame Chauvin, que vous souligniez ça, parce que finalement on a parlé du côté contractuel, du côté réglementaire, mais également la discussion entre la Ville et le promoteur sur la nature des infrastructures d'égout, d'aqueduc; également les rues, les rues qui sont étroites, les pistes cyclables, tout ça, c'est des gestes aussi qui ont une signification en matière de développement durable et d'écologie.

1170

Et la Ville a quand même un rôle majeur. C'est la Ville qui décide tout de même des rues, de ses caractéristiques et du système d'aqueduc. Malgré les normes, on se rend compte aujourd'hui qu'on peut avoir un projet qui va au-delà de ça. Et donc, je pense qu'il faut souligner cet effort-là qui est assez exceptionnel.

1175

**LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que ça répond à vos questions?

1180

**M. DANIEL LEGAULT :**

C'est très, très clair, puis le mot « invitation », je trouve qu'ils sont très, très bien invités à suivre le LEED. Merci.

1185

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci, Monsieur Legault.

J'inviterais maintenant monsieur André Landry. Bonsoir, Monsieur Landry, bienvenu.

1190 **M. ANDRÉ LANDRY :**

Bonsoir. Je suis résidant du quartier depuis une trentaine d'années. J'habite entre Richmond et St-Martin, je suis antiquaire. Votre projet est très beau, c'est presque trop beau pour être vrai.

1195

Mon objection est sur les 400 logements HLM que vous voulez faire là. Êtes-vous au courant qu'il y en a déjà 3 000 dans le quartier, qu'ils sont nettement majoritaire, les HLM, puis là vous voulez en rajouter 400? Pour moi c'est 400 de trop. Ça, c'est ma première objection à votre projet, là.

1200

**LA PRÉSIDENTE :**

Mais il faut que vous me formuliez ça en question, ça fait que je peux le faire à votre place si vous voulez?

1205

**M. ANDRÉ LANDRY :**

Je vous le dis. Est-ce que vous êtes au courant qu'il y a déjà 3 000 HLM dans Petite-Bourgogne, Saint-Henri? Vous êtes au courant de ça? Vous en rajoutez 400, là?

1210

**LA PRÉSIDENTE :**

En fait, si je veux interpréter votre commentaire c'est de dire : comment est-ce que les besoins ont été évalués étant donné que l'offre en logement social est déjà considérable dans le Sud-Ouest? Comment est-ce que les besoins ont amené à considérer d'ajouter 400 unités de logements sociaux?

1215

Malheureusement, madame Davis n'est pas là ce soir, mais j'inviterais peut-être quand même madame Nadon à fournir quelques éléments de réponse à monsieur Landry.

1220

**Mme JULIE NADON :**

Bonsoir. Effectivement, madame Davis qui est du service d'habitation était là hier soir, elle aurait peut-être expliqué mieux, mais je vais tenter.

1225

Il y a la stratégie d'inclusion de logements abordables qui est à la Ville de Montréal et tout promoteur de 200 logements et plus se doit – en fait, on l'invite fortement et dans le Sud-Ouest on en a fait une obligation pour tous les nouveaux projets – de répondre à cette politique-là, qui est de 15% des logements qui sont en logement social communautaire et 15% en logement abordable. C'est des minimums.

1230

1235 Dans le cas du projet qui est présenté ce soir, on présente 20% en logement social  
communautaire et ces logements-là vont être développés en collaboration avec le groupe de  
ressources techniques Bâtir son quartier, qui, en fait, lui, s'associe avec les groupes et je  
peux vous assurer clairement qu'il y a des besoins qui ont été identifiés et il y a des gens,  
même, qui sont venus dire que ces 400 logements-là répondaient pas à tous les besoins qui  
ont été identifiés pour Saint-Henri et Petite-Bourgogne, et c'est dans le but de diversifier  
l'offre de logement et d'offrir tout type de logement à différents types de familles avec  
différents types de revenus.

1240 Donc, l'offre qui est présentée au niveau du projet lui-même de 400 logements, c'est  
dans la politique de la Ville d'offrir un logement diversifié et de permettre le logement à  
différentes familles pour qu'ils puissent avoir un logement, je dirais, sans dépasser non plus,  
il y a des barèmes qui sont identifiés, donc un maximum de 30% du revenu qui devrait être  
attribué au logement, et donc de faciliter l'accès au logement à tous les revenus des gens  
1245 qui habitent dans le Sud-Ouest ou à la Ville de Montréal.

**M. ANDRÉ LANDRY :**

1250 Merci, mais c'est dommage que vous les construisiez juste dans le Sud-Ouest, et  
que vous n'en fassiez pas ailleurs. C'est ça mon... vraiment dommage.

**LA PRÉSIDENTE :**

1255 Avez-vous une deuxième question?

**M. ANDRÉ LANDRY :**

1260 Mon autre objection, là, 2 000 appartements, ça prend 2 000 stationnements. Il y a  
déjà, dans le quartier, Guarda, avec 3 000 personnes qui nous débarquent à tous les jours...

**LA PRÉSIDENTE :**

1265 Dans quel quartier, Monsieur?

**M. ANDRÉ LANDRY :**

Ici, Guarda. Entre de la Montagne et Guy, il y a la compagnie de transport Barjan, là.

**LA PRÉSIDENTE :**

1270

Oui.

**Mme JULIE NADON :**

1275

Guarda.

**M. ANDRÉ LANDRY :**

1280

Guarda. 3 000 personnes à tous les matins qui débarquent dans le quartier, O.K. ? Alors, tous les terrains vacants, tout ça, ça a été loué, aménagé pour les stationner et c'est pas assez. Et là, 2 000... puis il va y avoir la construction de ça aussi, là.

1285

Avec l'aide qu'on n'a pas partout de la Ville de Montréal, on étouffe déjà avec le stationnement, puis les demandes qu'on fait, là, c'est comme parler dans le vide. 2 000 logements, ça prend 2 000 stationnements.

**LA PRÉSIDENTE :**

1290

Bien, je vais traduire votre commentaire dans deux questions, si vous me le permettez?

**M. ANDRÉ LANDRY :**

1295

Oui, Madame.

**LA PRÉSIDENTE :**

1300

La première s'adresse à la SIC : est-ce que l'offre en stationnement pour le volet résidentiel, je ne parle pas du volet commercial, je pense que les normes de la Ville, ça, je pense qu'elles sont respectées pour le volet commercial, mais pour le volet résidentiel on oscille entre .25 puis 1 stationnement par appartement, ça veut dire un appartement par quatre logements... pardon, une case de stationnement pour quatre logements à une case de stationnement par logement.

1305

Est-ce que ça répond aux besoins de la clientèle visée? Est-ce que ça permet de bien vendre, finalement, les condos, ou est-ce que, selon votre expérience, les acheteurs aimeraient avoir un petit peu plus d'espaces de stationnement hors rue disponibles pour eux?

1310 Puis tout de suite, pour bien comprendre le volet de ma question, je vais adresser à  
la Ville, j'aimerais savoir : est-ce qu'il y a une équation automatique entre favoriser et  
encourager l'utilisation du transport public et des transports actifs et interdire la construction  
d'unités de stationnement? Est-ce qu'on peut s'imaginer que les gens peuvent posséder une  
voiture, avoir une place pour la stationner, habiter près du centre-ville et ne pas l'utiliser pour  
1315 aller travailler, ou est-ce qu'automatiquement, il faut que les gens aient pas de place pour  
stationner une auto pour prendre le métro ou marcher?

1320 Donc, les deux questions, en termes de marché, est-ce que l'offre en stationnements  
répond à la demande? Vous avez fait des études de marché qui sont confidentielles, est-ce  
que ça vous permet d'établir que votre offre est satisfaisante?

Et de l'autre côté, la Ville, est-ce que les normes sont établies sur le plan idéologique  
ou sur le plan pratique?

**M. BASIL CAVIS :**

1325 Merci pour la question. Monsieur Sylvestre?

**M. ALDO SYLVESTRE :**

1330 Alors, nous, la norme qui est proposée d'une case de stationnement par quatre  
unités, elle correspond très bien à la demande du logement social et celle d'une case par  
unité correspond très bien à la demande du marché.

1335 Alors, l'objectif c'est d'obtenir .8 case par logement. Alors, pour un projet de 2 000  
logements, on aurait 1 600 cases auxquelles s'ajoutent les cases pour la fonction  
commerciale comme telle.

**LA PRÉSIDENTE :**

1340 Donc, votre réponse c'est : oui, l'offre qu'on a planifiée permet de bien vendre nos  
unités.

**M. ALDO SYLVESTRE :**

1345 Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

Du côté de la Ville?

1350 **Mme JULIE NADON :**

Je vais apporter une partie de réponse, peut-être j'inviterais monsieur Tremblay de la circulation à compléter, s'il y a des éléments importants.

1355 Au niveau, comme vous le mentionnez, Madame Chauvin, le règlement donne des règles de base qu'on établit en moyenne, et qui ont été aussi ajustées pour le projet; par exemple, comme la question du logement communautaire et social, parce qu'il y a eu des études qui ont démontré que les ménages en général qui sont dans les logements sociaux ont moins de voiture. Donc, à ce moment-là, l'offre et le règlement ont été ajustés en  
1360 conséquence.

Aussi, le projet offre quand même une densité importante et de s'assurer qu'effectivement chaque personne qui aurait, excusez, que chaque ménage aurait accès à un stationnement intérieur pour ne pas embourber les rues, comme vous le mentionniez, à  
1365 l'extérieur.

D'autre part, sur la question : est-ce que le fait de faciliter justement l'accès au transport alternatif diminue la possession de voiture? C'est ce qu'on souhaite, mais dans la réalité, c'est peut-être pas ce qu'on retrouve nécessairement.

1370 Par contre, on voit de plus en plus des familles qui vont quand même avoir leur voiture, mais qui vont la laisser, par exemple du lundi au vendredi, à l'intérieur pour aller travailler à proximité, dans un cadre de mode de transport alternatif ou qui vont, à ce moment-là, utiliser leur voiture pour le weekend ou d'autres activités.

1375 Et c'est sûr qu'on est toujours, je dirais, en projet pilote et au fur et à mesure dans l'établissement des ratios de stationnement, parce qu'on est toujours, je dirais que l'évolution dans les ratios va aussi avec l'évolution de l'offre de transport en commun, et c'est difficile de planifier sur plusieurs années ça va être quoi les besoins qui vont être clairement encadrés et identifiés.  
1380

**LA PRÉSIDENTE :**

1385 Est-ce que votre collègue a des compléments? Je ne sais pas si ça vous donne des éléments?

**M. ANDRÉ LANDRY :**

Merci.

1390 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci à vous. J'inviterais maintenant monsieur Alain Delahaie. Alors, bonsoir, Monsieur Delahaie.

1395 **M. ALAIN DELAHAIE : [18-02-09\_06.mp3]**

1400 Bonsoir. Je voulais féliciter la SIC pour le travail qui a été fait à Benny Farm, qui est un très, très beau projet, à faible densité, et je voulais savoir comment on pouvait tirer des vrais parallèles entre ce que vous avez développé dans ce projet avec une approche participative très importante, avec un projet, on va dire, à échelle humaine, un projet qui utilise, par exemple, aussi l'énergie géothermique. Comment on peut donc passer d'un projet de cette échelle à un projet qu'on voit ici, qui est complètement plus intense, plus dense et comment on peut faire l'analogie?

1405 **LA PRÉSIDENTE :**

J'aimerais vous demander de préciser votre question, Monsieur Delahaie, parce que vous avez parlé de modèle participatif et de géothermie. Alors là, j'ai de la difficulté à me situer.

1410

**M. ALAIN DELAHAIE :**

1415 Bien différents aspects. Donc, l'aspect participatif, c'est que dans Notre-Dame-de-Grâce où le projet a été fait, il y a eu une approche participative très importante qui a été faite avec le voisinage. Donc, clairement, une approche participative directe, longue, difficile même, mais qui a eu un résultat probant puisqu'on peut voir le projet maintenant, un projet qui fait quasiment l'unanimité et qui est extrêmement intégré à son environnement et qui est d'une densité assez faible.

1420 Donc, ce que je voulais comprendre c'est comment on est arrivé à ça et comment on arrive maintenant à ce projet-ci qui, à mon sens, n'a pas du tout la même échelle, qui ne respecte pas forcément l'environnement de la même manière dans sa densité et dans sa façon de fonctionner.

1425 **LA PRÉSIDENTE :**

1430 Je vous ai demandé des précisions parce que des fois c'est bien de poser directement. Donc, si je comprends bien votre préoccupation, c'est que d'après vous, la densité proposée sur le site irait un peu à l'encontre d'un design dit écologique? Est-ce que c'est ce que je comprendrais?

**M. ALAIN DELAHAIE :**

1435 En partie. La densité est forcément un indicateur de la qualité de vie. Plus il y a de densité, moins il y a d'espace de vie pour les résidants, ça, c'est certain. Ça, c'est même indéniable.

1440 Mais ce que je voudrais comprendre c'est pourquoi, donc, on prend ce projet de Benny Farm comme une référence et effectivement par rapport à ce projet-ci, qui n'a absolument rien à voir; qui a des très grandes qualités au niveau des bassins, au niveau de récupération des eaux, c'est indéniable, mais au niveau de l'organisation même du projet et de sa densité, on n'a pas du tout, du tout, du tout la même chose.

**LA PRÉSIDENTE :**

1445 Bon, alors la question de monsieur Delahaie, si on avait, par exemple – pour la formuler autrement –, si on avait proposé une densité équivalente au site de Benny Farm, est-ce qu'on aurait reçu des prix?

1450 Alors, c'est une drôle de façon de le dire, mais donc, comment est-ce qu'on concilie densité, design écologique et développement durable? Et peut-être rappeler l'approche participative qui a été utilisée pour arriver à la proposition qui est présentée devant nous aujourd'hui?

**M. BASIL CAVIS :**

1455 Merci. Madame Bérubé répondra à la question.

**Mme JOSÉE BÉRUBÉ :**

1460 Alors, la densité, je l'ai expliqué tantôt, c'est en relation directe avec une approche écologique en milieu urbain. Alors, ce qui est logique de faire c'est d'éviter d'étaler le développement urbain pour conserver nos ressources naturelles, nos grands parcs, nos forêts, nos espaces verts, nos lacs, et cetera, nos terres agricoles.

1465 Alors, c'est de concentrer le développement à l'endroit où on a déjà des ressources; que ce soit des infrastructures, que ce soit des routes, que ce soit des équipements collectifs, culturels qui sont déjà constitués et c'est l'approche même du développement durable dans la Ville.

1470 Alors, la densité correspond à ça, correspond à cette approche-là.

1475 Ce que j'ai expliqué, par contre, c'est qu'en contrepartie d'un élément de densité, il faut arriver avec un milieu convivial. Il faut offrir une contrepartie à cette densité-là, parce qu'il y a des pieds carrés, parce qu'il y a des gens qui occupent un espace restreint, on doit leur procurer ça. Et ce qu'on doit procurer, c'est qu'on doit procurer des espaces verts, on doit procurer des cours communes, des espaces dégagés puis on doit procurer cette qualité architecturale, cette qualité d'aménagement qui vient en compensation.

Alors, c'est le parti que nous avons pris pour le projet des bassins.

1480 **LA PRÉSIDENTE :**

1485 Je ne sais pas si j'avais bien compris votre question, Monsieur Delahaie, parce qu'il n'y a pas d'éléments nouveaux dans la réponse de madame Bérubé. Ce sont des éléments qui ont fait partie de sa présentation et des présentations d'hier. Peut-être que j'ai mal compris votre préoccupation?

**M. ALAIN DELAHAIE :**

1490 Non. Parce que simplement, bon, vous voyez Benny Farm où on voit des bâtiments de deux, trois étages, des bâtiments de cinq étages. Ça reste très, très convivial et c'est extrêmement agréable comme endroit. Et dans le site qu'on voit ici, on voit des tours de 20 étages, des tours de 14 étages, des cours intérieures qui risquent peut-être d'être assez obscures avec peut-être un manque d'ensoleillement. Enfin, c'est pas du tout le même environnement. Il faut comparer ce qui est comparable.

1495 Et donc, je m'étonne sur la comparaison, l'analogie et la méthodologie quand on dit : voilà, un tel projet est magnifique, il a des prix, et on nous compare ça à côté. Je suis désolé, c'est pas du tout la même chose, même si les canaux qui vont... enfin, qui doivent rappeler les canaux historiques, c'est une très belle approche, ça ne doit pas rester un alibi pour faire  
1500 forcément tout et n'importe quoi.

**LA PRÉSIDENTE :**

1505 Est-ce que vous avez une autre question? Monsieur Jacobs?

**M. PETER JACOBS, commissaire :**

Non, non.

**LA PRÉSIDENTE :**

1510

Avez-vous une autre question?

**M. ALAIN DELAHAIE :**

1515

Oui. J'ai une autre question qui touche l'aspect patrimonial. C'est un petit peu pour revenir à ce que la première intervenante a essayé de poser. D'ailleurs, j'ai été surpris que monsieur Lalonde et madame Nadon n'ont pas répondu de façon plus spécifique à cette préoccupation-là, l'aspect donc du patrimoine, parce que la Mairie de Montréal à ce sujet s'est prononcée, la Mairie de Montréal s'est prononcée donc dans un rapport spécifique, donc le document d'encadrement pour le développement du terrain de Postes Canada, et spécifiquement du traitement architectural.

1520

Donc, c'est assez intéressant de voir que vous n'avez pas répondu à ça.

1525

**LA PRÉSIDENTE :**

Attendez un instant, Monsieur Delahaie, parce que vous avez également fait référence à un document hier. Est-ce que c'est le même?

1530

**M. ALAIN DELAHAIE :**

Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

1535

Bon. Alors, on en profiterait peut-être pour demander à la Ville de nous présenter un historique de la planification des orientations d'aménagement du site.

1540

Il a été déposé dans le cadre de la consultation publique, un document qui date de 2006 et qui s'appelle *Orientation d'aménagement pour l'ancien site de tri postal de Postes Canada* et donc, qui reflète l'évolution de la planification au niveau de la Ville en termes d'orientation d'aménagement, donc après l'adoption du Plan d'urbanisme.

1545

Le document auquel monsieur Delahaie fait référence est antérieur à l'adoption du Plan d'urbanisme en 2004. Est-ce que vous pouvez nous faire un court historique des orientations, de l'évolution des orientations de l'aménagement pour le site de l'ancien tri postal?

**Mme JULIE NADON :**

1550 Je suis désolée, hier soir je m'étais engagée à le présenter pour demain soir. Je pense que vous vous êtes doutés aussi que je suis malade, avec la voix, donc j'ai pas pris, jusqu'à maintenant, le temps de le lire, mais je me suis engagée pour demain à vraiment résumer le document, les orientations, le pourquoi ils ont été identifiés à ce moment-là.

1555 Parce que comme je le mentionnais hier soir, elles ont été faites dans un contexte différent avec, effectivement, un Plan d'urbanisme... un nouveau Plan d'urbanisme de la Ville qui n'y était pas. Il y a d'autres éléments aussi qui sont en préparation, comme la planification détaillée du secteur. Il y a eu d'autres projets aussi dans les environs qui ont été faits depuis, dont le projet Griffintown.

1560 Donc, il y a beaucoup d'éléments et on parle vraiment d'un contexte différent du document qui a été présenté en 2003, mais demain je vais quand même faire un résumé des orientations qui ont été faites.

1565 Donc, je suis désolée.

**LA PRÉSIDENTE :**

1570 Est-ce que vous allez être là demain, Monsieur Delahaie?

**M. ALAIN DELAHAIE :**

Oui.

1575 **Mme JULIE NADON :**

1580 Par contre, excusez, je voulais peut-être répondre quand vous parliez de patrimoine au niveau du traitement architectural qui est indiqué. Je mentionnais qu'il y a aussi, à l'Arrondissement, le règlement sur les plans d'intégration architecturale. Et dans ce cadre-là, toute nouvelle construction sur le site va devoir répondre à des critères qui sont établis. Et les critères qui sont établis et l'analyse qui est faite le fait dans, justement, l'analyse du contexte environnant.

1585 Donc, c'est sûr qu'on va être en construction contemporaine. Donc, on construit un bâtiment en 2009, 2010, mais on va se soucier quand même, je dirais, du contexte patrimonial, du contexte historique de la typologie du secteur.

**M. ALAIN DELAHAIE :**

1590 Donc, on peut conclure que vous trouvez que le traitement architectural des nouvelles constructions est en harmonie et en pleine correspondance avec les bâtiments typiques, donc qui sont situés dans la rive du Sud-Ouest, comme le Switch & Spring, le Corticelli, le Redpath... Vous pensez que ce projet-là va s'intégrer de façon parfaite avec son environnement autour?

1595 **Mme JULIE NADON :**

O.K. Il faut spécifier que le projet qui est présenté ce soir, il lui reste plusieurs étapes aussi à passer avant l'émission des permis et leur construction, dont justement le passage au Comité consultatif d'urbanisme pour recevoir l'approbation au niveau des plans d'architecture.

1600  
1605 Donc, il y a des plans qui vont être déposés et qui vont être ensuite analysés et approuvés, où le conseil d'arrondissement va approuver l'émission de ces permis-là. Et donc, c'est pas, je vais dire, couler dans le béton, si vous me permettez l'expression, qu'on aura un rendu architectural tel qu'il a été présenté ce soir.

1610 Si je prends l'exemple de la brique rouge d'argile qui est une dominante au niveau du Canal de Lachine, on a toujours eu le souci de s'assurer que la brique, qui est un signal pour le Canal, soit prise en compte même dans les nouvelles constructions et de voir comment, et c'est un défi évidemment pour les architectes, comment insérer ce matériau et cette couleur dans une construction contemporaine, ça fait partie de l'ensemble des détails, la grandeur des fenêtres et le positionnement aussi.

1615 Donc, c'est un ensemble de critères qui sont évalués. Et donc, il ne faut pas prendre en compte, par exemple, le rendu ce soir, ce n'est pas le rendu final de la construction.

**M. ALAIN DELAHAIE :**

1620 D'accord. Donc, les hauteurs des bâtiments qui sont là, on peut imaginer que peut-être il y aura moins de densité, ils seront moins élevés et respecteront plus l'environnement?

**LA PRÉSIDENTE :**

1625 Monsieur Delahaie, n'oubliez pas, vous adressez vos questions à moi. Je pense que votre intérêt a trait surtout à la volumétrie n'est-ce pas, beaucoup plus qu'au parement des bâtiments, au pourcentage d'ouverture puis au camouflage des équipements hors toit, donc quand vous parlez de traitement architectural, vous faites appel à la volumétrie des bâtiments qui est proposée.

1630 Et ma compréhension – corrigez-moi, Madame Nadon, si je me trompe – c'est que la volumétrie est un des aspects qui est assez arrêté dans le moment, à la fois dans la proposition du promoteur et dans le projet du règlement en termes d'implantation, de densité et de hauteur, à part le lot mixte commercial pour lequel il n'y a pas de superficie d'implantation. C'est assez spécifique au projet de règlement.

1635 Donc, il y a peut-être d'autres éléments du traitement architectural qui restent à déterminer, mais pas celui-là. Est-ce que je me trompe?

**Mme JULIE NADON :**

1640 C'est exact. Au niveau des...

**LA PRÉSIDENTE :**

1645 Est-ce que je comprends que c'est la volumétrie qui vous préoccupe?

**M. ALAIN DELAHAIE :**

1650 C'est une des grandes préoccupations et surtout la protection des panoramas magnifiques qui existent dans cet endroit, que tous les Montréalais profitent et qui d'ailleurs ont été mentionnés dans énormément de rapports de la Ville. Donc, il serait intéressant de voir qu'on puisse allier les deux : la construction, le logement social et aussi l'environnement pour les riverains.

1655 **LA PRÉSIDENTE :**

J'espère que vous allez être là demain parce que la Société immobilière s'est engagée à nous faire des présentations de perspectives visuelles demain.

1660 **M. ALAIN DELAHAIE :**

Merci beaucoup, Madame la présidente.

**LA PRÉSIDENTE : [18-02-09\_07.mp3]**

1665 Merci à vous. Madame Hélène Dansereau. Bonsoir, Madame.

**Mme HÉLÈNE DANSEREAU :**

1670 Bonsoir. Les questions que je me pose ont été partiellement répondues tout à l'heure à propos du stationnement, mais j'aimerais encore quelques précisions.

1675 Vous avez mentionné le chiffre de 1 600 stationnements pour la partie habitation ou en total? Et sinon quel est le total, quelle partie des stationnements va pour l'espace commercial et quelle partie pour les habitations?

**LA PRÉSIDENTE :**

1680 J'en profiterais pour demander dans quel bâtiment est-ce que les stationnements souterrains sont à usage mixte, à savoir résidentiel et commercial?

**M. BASIL CAVIS :**

Monsieur Sylvestre répondra à la question.

1685 **M. ALDO SYLVESTRE :**

1690 Alors, 1 600 unités de stationnement sont exclusivement pour le résidentiel. C'est basé sur un ratio de .8 case par unité de logement et le stationnement commercial, la norme de la Ville c'est 1 par 100 mètres carrés ou 1 par 200 mètres carrés. Alors, ça variera entre 150 à 300 places de stationnement puisqu'on a 30 000 mètres carrés de superficie commerciale.

1695 Pour répondre à la question, Madame la présidente, par rapport à l'usage mixte, on peut comprendre que dans la partie commerciale, il y a différents usages qui pourraient y avoir. Alors, c'est le bloc qui est à l'ouest du bassin 4. Alors, il pourrait y avoir différents usages à cet endroit-là. Et dans le bloc C, où on a des commerces au rez-de-chaussée et de l'habitation, là aussi il va y avoir un stationnement mixte, mais il y aura une façon de contrôler ces choses-là.

1700 **LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que vous me permettez de faire un petit peu de « piggyback » sur votre question?

1705 **Mme HÉLÈNE DANSEREAU :**

Bien sûr.

**LA PRÉSIDENTE :**

1710 Parce que les stationnements, tous les stationnements sont souterrains. Alors, le promoteur va devoir excaver pour faire ces stationnements souterrains. On ne sait pas le nombre d'étages de stationnements au sous-sol, ce n'est pas dans la présentation. Le promoteur devra – je dis le promoteur, mais ça va être les entrepreneurs devront aussi excaver pour construire la rue Basin, construire... mettre en valeur les bassins.

1715

Donc, je me demandais combien de sol est-ce qu'on prévoit avoir à excaver sur le site? Et combien d'étages en sous-sol devra-t-on aménager pour répondre à l'offre en stationnements qui est prévue?

1720

**M. BASIL CAVIS :**

Monsieur Sylvestre répondra.

**M. ALDO SYLVESTRE :**

1725

Merci. Alors, en termes de niveau de stationnement, ce qu'on a évalué... vous comprendrez qu'on est à un stage de planification préliminaire par rapport à ça, et c'est chacun des promoteurs qui sera responsable de l'aménagement de son niveau. Mais on voulait quand même comprendre qu'est-ce que ça voulait dire l'implantation qui est proposée ici, et le nombre de niveaux de stationnement varie entre un et deux étages en sous-sol, pour l'ensemble du projet comme tel.

1730

Ça, c'était une question. L'autre question, Madame?

1735

**LA PRÉSIDENTE :**

La quantité de sol à extraire?

**M. ALDO SYLVESTRE :**

1740

Ah, la quantité de sol. Ça, il n'y a pas d'étude qui a été faite par rapport à ça. On ne connaît pas ces chiffres-là. Ce qu'on a mesuré, c'est plutôt sur une base de la décontamination, les travaux de gestion des sols contaminés qu'on a regardé cet ensemble-là, mais là aussi il n'y a pas de précision exacte par rapport à l'ensemble de ces volumes-là. Il y a des travaux additionnels qui sont requis par rapport à ça.

1745

**LA PRÉSIDENTE :**

La parole est à vous.

1750 **Mme HÉLÈNE DANSEREAU :**

Puisque je pense que j'ai toutes les réponses pour cette question-là, est-ce que je peux poser une deuxième question sur un sujet complètement différent?

1755 **LA PRÉSIDENTE :**

Je vous y invite.

1760 **Mme HÉLÈNE DANSEREAU :**

La piste cyclable qui va demeurer sur le bord des berges, qui fait partie de Parcs Canada, je vois sur les dessins et sur la maquette que vis-à-vis les bassins, il y a des ponts. Est-ce que ces ponts-là vont être assez larges pour un passage piétonnier assez généreux en plus de la piste cyclable? Parce que comme utilisatrice, je sais que c'est très rapide sur la piste cyclable et c'est dangereux. Il y a maintenant un passage piétonnier séparé. Est-ce qu'il va y avoir un espace assez ample pour les deux?

1770 **LA PRÉSIDENTE :**

J'aimerais en profiter pour demander à la SIC d'indiquer que, selon notre compréhension aujourd'hui et selon les précisions que vous avez apportées quant à la mise en valeur des bassins, c'est vraiment une image qui nous est présentée à l'écran où est-ce qu'il y a un lien bleu entre le Canal de Lachine et le développement du site de la Société immobilière.

1775

Il y a toute la bande du parc de Canal Lachine qui appartient à Parcs Canada et à l'intérieur de laquelle, les aménagements qui seront réalisés n'ont pas été déterminés encore.

1780 J'aimerais qu'on précise si j'ai bien compris et qu'on réponde à la question de madame sur la largeur de la bande piétonne.

**M. BASIL CAVIS :**

1785 Monsieur Sylvestre?

**M. ALDO SYLVESTRE :**

Alors, merci. Vous avez bien compris. On est en discussion avec Parcs Canada pour justement voir à la réalisation de cet ensemble-là.

1790

Par rapport à la largeur de la passerelle, déjà on a compris que la passerelle aura une largeur minimum de six mètres. C'est des discussions préliminaires qu'on a eues avec Parcs Canada et c'est ce qui nous explique qu'est le besoin pour répondre justement à ce trafic, et qu'il y aura aussi une différence entre le sentier piéton et le sentier cyclable.

1795

**Mme HÉLÈNE DANSEREAU :**

Merci.

1800

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci à vous, Madame. J'inviterais maintenant monsieur Gilles Maillé.

Bonsoir, Monsieur Maillé, bienvenue.

1805

**M. GILLES MAILLÉ : [18-02-09\_08.mp3]**

Bonsoir, Madame Chauvin, vous allez bien?

1810

**LA PRÉSIDENTE :**

Bien merci, vous-même?

**M. GILLES MAILLÉ :**

1815

Oui, très bien, merci. Donc, félicitations pour les orientations d'environnement durable. Je pense que c'est vraiment une très, très belle qualité du projet, du moins au niveau des lignes directrices. On va se souhaiter tous que les réglementations et les exigences seront applicables et bien définies pour être sûr que ce ne soit pas des vœux pieux.

1820

Donc, cela étant dit, j'ai quelques questions qui sont très techniques, en rafale. Je pense que pour madame Bérubé, ce devrait être assez rapide. Je vous les pose directement.

1825 **LA PRÉSIDENTE :**

Avant de vous laisser partir votre rafale, puisque les règles sont de deux questions par intervenant, j'aimerais vérifier avec les gens qui sont à la table d'accueil si nous avons eu d'autres inscriptions au registre? Bon, il nous reste deux intervenants d'inscrits, monsieur

1830 Maillé et monsieur Burcombe.

Je vous inviterais donc à poser deux questions, après je ferais venir monsieur Burcombe et si vous voulez en poser d'autres, je vous réinviterai, Monsieur Maillé. Est-ce que ça vous va?

1835

**M. GILLES MAILLÉ :**

Sans problème.

1840 **LA PRÉSIDENTE :**

Allez-y.

**M. GILLES MAILLÉ :**

1845

Donc, Madame Bérubé, question technique. En fait, juste pour bien saisir la superficie de plancher construite, vous avez parlé de 2,7 millions de pieds carrés tantôt. Est-ce que vous pourriez préciser le contenu? Est-ce que c'est la surface brute, conformément, en fait, au règlement ou aux règles de calcul associées au règlement d'urbanisme de la Ville

1850 ou de l'arrondissement Sud-Ouest?

**LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Maillé, vous êtes supposé me poser les questions à moi.

1855

**M. GILLES MAILLÉ :**

Ah, bien je vous pose la question.

1860 **LA PRÉSIDENTE :**

Madame Bérubé?

**M. ALDO SYLVESTRE :**

1865 Le chiffre de 2,7 millions est une estimation de ce qui pourrait être construit sur le site, et c'est la superficie totale brute qui est construite.

**M. GILLES MAILLÉ :**

1870 Et c'est une superficie qui exclut les espaces mécaniques ou c'est une...

**LA PRÉSIDENTE :**

Elle est brute.

1875

**M. GILLES MAILLÉ :**

Oui, mais au calcul du C.O.S., il y a toute une réglementation qui définit ce qui doit être pris en compte, alors je voulais avoir la précision.

1880

**M. ALDO SYLVESTRE :**

C'est une superficie brute.

1885

**LA PRÉSIDENTE :**

Moi, j'aimerais rajouter une question au début de rafale de monsieur Maillé. Est-ce que vous avez la superficie des bassins d'eau, c'est-à-dire le bassin 1, finalement, qui est mis en eau, étant donné qu'il est de tenure privée dans votre programme de développement et dans les documents que vous avez fournis dans le cadre de la consultation, la superficie d'eau, mais puisque vous avez dit qu'on prenait l'empreinte exacte des bassins. J'imagine qu'elle devrait être relativement facile à calculer.

1890

Ça serait intéressant de la connaître pour pouvoir la comparer à la superficie des espaces dits publics qui seront cédés à la Ville dans les bassins 3 et 4.

1895

De la même façon, quand vous avez présenté, Madame Bérubé, le taux d'implantation que vous avez indiqué sur le site est de 28% – je profite du fait que vous posez des questions techniques – , donc vous avez indiqué un taux d'implantation de 28% en spécifiant, en note de bas de page, que c'est un taux qui est calculé en incluant la superficie des espaces publics.

1900

Pouvez-vous nous expliquer pourquoi la note et pourquoi avoir inclus les espaces publics dans le taux d'implantation des bâtiments sur le site?

1905 **M. BASIL CAVIS :**

Madame Bérubé?

1910 **Mme JOSÉE BÉRUBÉ :**

On l'a fait pour le comparer à l'existant. Comparer les choses, comparer le bâtiment sur le site existant, sur sa superficie et faire la même chose en comparant les constructions.

1915 **LA PRÉSIDENTE :**

Effectivement, c'était l'acétate où on avait le taux actuel.

**Mme JOSÉE BÉRUBÉ :**

1920 C'est ça. Parce que généralement le taux d'implantation, on le calcule en soustrayant les espaces publics, mais là, il n'y aurait pas eu de possibilité de comparer les choses entre elles.

1925 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci. La parole est à vous.

**M. GILLES MAILLÉ :**

1930 Merci. En fait, j'irais dans le même sens de la question que vous aviez abordée. Pour des meilleures compréhensions des limites du terrain avec lesquelles vous avez fait vos calculs de superficie, est-ce que ce serait possible d'utiliser soit votre laser ou une souris, s'il vous plaît, et nous indiquer très exactement le profil de la limite du terrain qui est utilisé pour vos calculs?

1935

**LA PRÉSIDENTE :**

N'oubliez pas de poser vos questions à moi.

1940 **M. GILLES MAILLÉ :**

Ah, je m'excuse.

**LA PRÉSIDENTE :**

1945           Moi, j'avais compris que c'était le pointillé qu'on voit sur tous vos plans qui est les limites de la propriété de la Société immobilière du Québec... du Canada.

**M. ALDO SYLVESTRE :**

1950           C'est ce que je voulais voir sur le plan. C'est vrai que c'est difficile à lire sur ça ici. Oui, en effet, le pointillé ici indique la limite de propriété de ce lot-là. Alors, ce lot-là, c'est le lot qui est ici. Le lot suivant, vous voyez la limite de propriété qui va ici aussi. Alors, cette allée piétonne ici fait 6 mètres et ce lot-ci va complètement ici. Alors, c'est un très grand lot, ça, ici, même chose de ce côté-ci.

1955           Il y aurait une possibilité, dans ce qu'on envisage, de pouvoir définir ces deux lots-là et la même chose qui est ici. Ça va? Est-ce que je continue, ça va bien?

**M. GILLES MAILLÉ :**

1960           On doit comprendre que finalement les bâtiments... Madame Chauvin, doit-on comprendre que les bâtiments sur les bassins 1 et 2, avec la limite du terrain qui est appliquée, finalement, inclut totalement la superficie des bassins historiquement localisés à cet endroit-là, qui étaient les bassins 1 et 2?

1965           Ce que je comprends, en fait, avec le geste que vous avez décrit, Monsieur Sylvestre, c'est que la limite du terrain pour les deux bâtiments qui sont situés à l'est du terrain, comprend la totalité des superficies des bassins?

1970           **M. ALDO SYLVESTRE :**

                  Absolument. La limite c'est la rue du Séminaire ici. Alors, ça comprend aussi la bande d'arbres qui est là aussi.

1975           **LA PRÉSIDENTE :**

                  La bande de?

**M. ALDO SYLVESTRE :**

1980           Arbres. Il y a un recul entre la rue...

**LA PRÉSIDENTE :**

1985 Ça marche. Ça vous fait deux questions. Je passerai à monsieur Burcombe puis je vous reviendrai après?

**M. GILLES MAILLÉ :**

1990 Sans aucun problème, je reviens vous revoir dans cinq minutes.

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci. Monsieur Burcombe.

1995 Bonsoir, Monsieur, bienvenue.

**M. JOHN BURCOMBE : [18-02-09\_09.mp3]**

2000 Bonsoir, Madame la présidente. Actuellement, ma question a été abordée plus ou moins en ce qui concerne le LEED-ND et le fait qu'on n'exige pas que les bâtiments soient aussi LEED.

2005 Hier, j'ai assisté à la présentation d'un projet LEED-ND à Boisbriand, qui est l'ancien site de l'usine de voitures, et une des choses qui est sortie de ça, et qui semble être un fait, du fait que la qualité des maisons qu'ils sont en train de construire là sont pas à la hauteur du projet. Alors, c'est un commentaire.

2010 Mais à ce niveau, je me demande jusqu'à quel point on peut considérer un chauffage centralisé, étant donné qu'on prend l'ensemble des bâtiments, un chauffage centralisé par la géothermie, par exemple, est-ce que ça a été considéré?

**LA PRÉSIDENTE :**

2015 Alors, Monsieur Cavis, dans quelle mesure est-ce les... La planification du projet est-elle à l'étape de la construction, finalement des...

**M. BASIL CAVIS :**

2020 Pour répondre à votre question, oui, chaque promoteur pourra considérer la géothermie pour le système de chauffage.

**M. JOHN BURCOMBE :**

Mais on n'a pas considéré pour le site au complet, un système centralisé pour tous les bâtiments, qui servira à tous les bâtiments.

2025

**LA PRÉSIDENTE :**

Non. D'après ce que je comprends, Monsieur Burcombe, la certification LEED-NC s'évalue sur des critères d'ensemble et n'implique pas de LEED new construction. Donc, la géothermie à l'étape du LEED-ND, elle n'est pas considérée. Et la réponse qu'on a de la SIC, c'est que ça va être de la propre initiative des promoteurs de proposer des modes de chauffage pour chacun de leurs bâtiments.

2030

Si j'ai compris, il n'est pas prévu qu'il y ait un système de chauffage... Il faut comprendre que ce sont des syndicats de copropriétés, ça voudrait dire qu'il y aurait un équipement commun à un ensemble de syndicats de copropriété. Je pense qu'à cette étape-ci, c'est pas quelque chose qui est considéré. Est-ce que je me trompe?

2035

**M. BASIL CAVIS :**

Exact. Ça ne veut pas dire que... les propriétaires des lots à développer prendront cette décision. Si les propriétaires des lots veulent s'embarquer ensemble pour faire un système collectif, ils pourront le faire, mais c'est pas une exigence.

2040

**LA PRÉSIDENTE :**

Et d'après vous, est-ce que c'est la tendance du marché que de fonctionner comme ça?

2045

**M. BASIL CAVIS :**

Il y en a des projets où ça se fait, oui, des projets qui sont limitrophes, qui partagent un système de chauffage. Ça a été fait dans d'autres projets, mais les promoteurs ont un choix de le faire ou de le faire individuellement.

2050

2055

**M. JOHN BURCOMBE :**

Alors, ça m'amène à demander – j'étais pas ici pour la présentation d'hier soir qui donne un peu la hiérarchie des intervenants dans ce projet, mais jusqu'à quel point la SIC a un contrôle sur qu'est-ce qui se passe sur le site. Je crois qu'il est propriétaire du site. Alors, est-ce que la Société peut faire des exigences pour couvrir tout ce qui est bâti sur le site ou non? Est-ce qu'ils ont l'intention de faire un contrôle sur la qualité des bâtiments ou non?

2060

**LA PRÉSIDENTE :**

2065

Laisser ça à la libre entreprise finalement. Donc, Monsieur Cavis?

**M. BASIL CAVIS :**

2070

Quand on fait les appels d'offres pour attirer des promoteurs pour développer sur le site, les appels d'offres ont des exigences. Il y aura des exigences qui vont venir de l'accord de développement qu'on va signer avec la Ville de Montréal. Ces exigences vont être aussi placées sur les promoteurs qui vont développer les sites. Après ça, on va les suivre.

2075

Les consignes, les actes de vente, les ententes avec les promoteurs, il y aura des moyens de contrôler pour s'assurer que les éléments qu'on s'est entendu qu'ils se complètent soient complétés. Dans d'autres projets, c'est ce qu'on fait. On met des pénalités pour les promoteurs et des clauses résolutoires.

2080

Si le promoteur ne complète pas ses obligations, on pourra reprendre les terrains dans certains cas. C'est comme ça qu'on contrôle les projets. Quand un projet est soumis, on le révisé à la Société avant que ça soit déposé à la Ville pour les permis de construction.

2085

C'est comme ça, au fond, qu'on contrôle les différents promoteurs qui sont sur le site, pour s'assurer que les obligations soient complétées.

**LA PRÉSIDENTE :**

2090

J'ai pris ça comme une sous-question. Alors, je ne sais pas si ça répond à votre sous question?

**M. JOHN BURCOMBE :**

2095

Oui. Plus ou moins, mais...

**LA PRÉSIDENTE :**

2100

Quelles sont les garanties que la SIC – moi, ce que je comprends de votre question, c'est : quelles sont les garanties que la SIC peut donner au public par rapport à l'encadrement de la construction des bâtiments par des développeurs immobiliers, la qualité de construction?

Parce qu'on est ici dans le design écologique. On nous a parlé donc, des bassins, de la rétention d'eau, et cetera. Maintenant, quand on regarde les bâtiments, une des préoccupations de monsieur Burcombe, c'est la garantie de la qualité de la construction des

2105 travaux pour répondre à un design écologique. Alors, quelles sont les garanties que la Ville ou que la SIC peut donner au public par rapport à l'encadrement des entrepreneurs immobiliers?

Est-ce que c'est ça, Monsieur Burcombe?

2110

**M. JOHN BURCOMBE :**

Oui, merci.

2115

**M. BASIL CAVIS :**

Il faut aussi savoir que la qualité du projet est très importante pour notre Société. On a d'autres projets à faire.

2120

La qualité d'un projet, ça se définit dès le début. Le premier lot qu'on va vendre et le premier édifice qui va être construit sur le site, il faut absolument que ce soit d'une haute qualité et on va s'assurer, dans les accords et les ententes qu'on signe avec les développeurs, que ça soit un projet, que tous les projets soient de haute qualité. C'est dans notre intérêt d'avoir de la qualité du début jusqu'à la fin du projet.

2125

On va s'assurer aussi que la Ville aussi va nous imposer certains critères, certaines contraintes dans notre accord de développement, on va s'assurer aussi que ces éléments-là sont transmis avec les développeurs.

2130

Mais l'important là-dedans c'est que pour nous c'est très important que c'est un projet de haute qualité et on va s'assurer que toutes les ventes soient faites avec cette rigueur.

**LA PRÉSIDENTE :**

2135

Avez-vous une deuxième question, Monsieur Burcombe?

**M. JOHN BURCOMBE :**

2140

Pour revenir aux questions de patrimoine, je me demande, est-ce que c'est prévu d'avoir sur le site quelque part une certaine commémoration de ce qui était l'utilisation du site auparavant avec certaines choses qui ont été trouvées dans les fouilles archéologiques? Est-ce que c'est prévu d'avoir une certaine commémoration du site?

**LA PRÉSIDENTE :**

2145

Bon, outre la mise en valeur des bassins, est-ce qu'il y a une commémoration particulière qui serait faite sur le site, Monsieur Cavis?

**M. BASIL CAVIS :**

2150

Merci. Je demanderais à monsieur Sylvestre de répondre à la question concernant la commémoration.

**M. ALDO SYLVESTRE :**

2155

Alors, dans le rapport de monsieur Verronneau, de la SACL, il y a certaines recommandations, Madame la présidente, à l'effet que la thématique des bassins devrait être rappelée et l'historique de ces bassins-là serait rappelé aussi.

2160

Alors, c'est de l'intention de la SIC de faire ça. La SIC valorise ces éléments commémoratifs dans l'ensemble de leurs projets.

**LA PRÉSIDENTE :**

2165

Mais de façon plus précise, avez-vous un exemple? Est-ce qu'il va y avoir une petite plaque sur une place publique? Est-ce qu'il va y avoir un ouvrage? Vous avez une place avec une signature au pied de la rue Guy, à part la mise en valeur des fondations des bassins, est-ce qu'il y a quelque chose qui va rappeler le passé industriel de l'utilisation du site comme quai, comme port intérieur?

2170

**M. ALDO SYLVESTRE :**

2175

Ce serait très intéressant d'identifier une telle commémoration. Il y a rien de spécifique qui est identifié. Par contre, ce qu'on a aussi discuté entre nous, c'est la possibilité sur le bassin de rétention, d'expliquer à la population ce qu'on fait sur ce bassin de rétention ici. Alors, il y a peut-être une thématique qui serait associée à ça aussi.

Le volet éducatif est un volet qui est important dans les projets de la SIC. Alors, sans savoir précisément ce que ce sera, ça pourrait être quelque chose.

2180 **LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que ça vous va?

2185 **M. JOHN BURCOMBE :**

D'accord.

**LA PRÉSIDENTE :**

2190

Merci, Monsieur Burcombe. Donc, je rappellerais maintenant monsieur Maillé.

2195 Rebonsoir. Je permettrai, s'il y a des gens dans la salle qui désirent poser des questions, je vous invite à vous enregistrer maintenant auprès de la table d'accueil, parce que dans deux minutes, le registre sera fermé. Nous allons donc, si je comprends bien, terminer la soirée avec monsieur Maillé.

2200 Par contre, sentez-vous bien à l'aise, s'il y a une question qui vous vient à l'esprit suite à celles de monsieur Maillé, étant donné que nous avons de la latitude, je serais disposée à les prendre.

2200 Allez-y, Monsieur Maillé.

**M. GILLES MAILLÉ :**

2205

Merci. Alors, je voudrais peut-être préciser ou du moins essayer de définir davantage la notion de convivialité qui a été discutée ce soir en rapport, finalement, au projet qui est proposé.

2210 Alors, simplement une mise en contexte ou en situation. Ce que l'on a compris à date, finalement, de la description du site et monsieur Sylvestre nous a expliqué que les espaces publics réservés aux bassins 3 et 4 faisaient des largeurs d'environ 60 mètres dans le cas du bassin numéro 4 et 55 mètres dans le cas du bassin numéro 3.

2215 On voit sur les... En fait, les informations qui sont conciliées à l'intérieur de l'étude démontrent qu'au niveau des impacts d'ensoleillement, dans le cas des espaces publics, finalement, les résultats ne rencontrent pas les exigences de la réglementation du règlement de zonage de l'arrondissement Sud-Ouest.

2220

Alors, on parle ici d'espaces très vastes et en même temps, on met en parallèle, finalement, des espaces que l'on veut dédier à des familles ou que l'on qualifie de conviviaux.

2225

Alors, quand je regarde la position qui a été privilégiée pour les logements qui seront de type abordable, qui sont dans les îlots au nord, en fait, de la rue du Bassin entre Ottawa, et la position qui leur est donnée avec la dimension des cours intérieures, je me questionne énormément sur la qualité de l'ensoleillement, et ça revient au sujet d'hier soir aussi, en termes de qualité de vie offerte aux familles.

2230

On peut comprendre, et on est actuellement à faire de notre côté une évaluation au niveau des impacts d'ensoleillement, finalement, en interprétant des informations au sujet du plan de cadastre. Et actuellement, ce qu'on obtient comme résultat, et ce sera sûrement une question à valider de la part, finalement, de la SIC, c'est que dans les cours intérieures qui sont situées dans les zones d'habitation entre les bassins 3 et 4, et entre les bassins 2 et 3, ceux qui sont spécifiquement réservés aux familles, on arrive avec des zones ou des cours intérieures où on aura aucun ensoleillement, en tout cas, du moins, par rapport à ce qu'on obtient comme résultat sommaire au moment où on se parle, on devrait avoir aucun ensoleillement entre le début du mois de décembre, probablement, jusqu'à la fin février, durant la journée.

2235

**LA PRÉSIDENTE :**

2240

Mais je vous arrête tout de suite parce que les questions d'ensoleillement, je crois, seront abordées demain, si j'ai bien compris.

**M. GILLES MAILLÉ :**

2245

Ah bon. Bien, je pourrais rapporter la question de demain, donc ce sera une avance de prise, mais il va falloir répondre à cette question-là, je pense, de cohérence entre ce que nous, finalement, on comprend qui est supposé être un projet convivial. La même chose s'applique au niveau des grandes artères de circulation qui font le lien entre Ottawa et, finalement, la piste ou le parc linéaire, et là aussi il y aura des questions qui seront adressées par rapport aux impacts éoliens.

2250

Je pense que quand on parle de convivialité et on parle d'ensoleillement, on parle d'impacts éoliens, on parle évidemment de qualité de vue sur le périmètre.

2255

Donc, je garde la question pour demain.

**LA PRÉSIDENTE :**

2260 J'aimerais peut-être ajouter que nous avons un certain intérêt, c'est sûr, par rapport... souvent, les critères de la Ville par rapport aux impacts éoliens, c'est au sol, donc pour la convivialité et le confort des piétons, mais j'aimerais savoir si avec des édifices en hauteur, maintenant, il y a des critères qui sont développés pour les impacts éoliens sur les étages supérieurs, c'est-à-dire la présence de vent, de couloirs de vent et leur impact sur des parties les plus hautes des bâtiments.

2265

Alors, je vous lance ça. Je ne sais pas si vous aurez des informations là-dessus à nous donner demain dans le cadre de la qualité de vie de quartier.

**M. PETER JACOBS, commissaire :**

2270

Si je peux enchaîner, je pense que ce serait intéressant de savoir si vous avez fait des études de vent, surtout en ce qui concerne les voies de circulation publiques, mettons entre le deuxième canal, les minces blocs et le bloc des familles sociaux et abordables, parce que c'est l'épine dorsale, si vous voulez, publique, et je me demande si une étude a été faite sur le plan de l'impact du vent dans ce corridor.

2275

**LA PRÉSIDENTE :**

2280 Vous pouvez répondre maintenant, parce que je pense que la réponse est simple, si j'ai compris votre signe de tête.

**M. BASIL CAVIS :**

2285 Madame Bérubé?

**Mme JOSÉE BÉRUBÉ :**

2290 Généralement, quand on fait une étude d'ensemble on demande à la Ville quelles sont les études d'impact que l'on doit fournir et généralement, l'Arrondissement nous fait la liste de ces études-là. Et on ne nous a pas demandé l'étude d'impact éolien, donc elle n'a pas été faite.

**LA PRÉSIDENTE :**

2295 Quels sont les critères qui motivent la demande de la part de la Ville au promoteur de faire une étude d'impact éolien?

**Mme JULIE NADON :**

2300 Il faudrait ajouter au règlement, et ça n'a pas été fait. Donc, pour les fins de la  
Commission, c'est bon de spécifier qu'on pourrait intégrer des critères, donc de soumettre le  
site à des critères de surhauteur. Donc, à chaque demande de construction, les critères de  
surhauteur doivent être vérifiés. Donc, à ce moment-là il y a une étude d'impact éolien qui  
est demandée au demandeur du permis. Et la surhauteur peut s'appliquer à ce moment-là  
pour le site, pour les bâtiments au-delà de 25 mètres, par exemple.

2305

C'est ce qu'on a en général dans la partie est de l'arrondissement Sud-Ouest.

**LA PRÉSIDENTE :**

2310

Si j'ai bien compris votre réponse, c'est que le règlement prévoit que quand il y a des  
surhauteurs au-delà de 25 mètres, qui est finalement la hauteur permise au Plan  
d'urbanisme, il peut y avoir une demande qu'il y ait une étude d'impact éolien qui accompagne la  
demande de permis. Est-ce que c'est ça?

2315

**Mme JULIE NADON :**

Ce que j'ai spécifié c'est que cet article n'a pas été écrit dans le règlement actuel qui  
est déposé. Il pourrait y être intégré pour obliger toute construction au-delà de 25 mètres  
d'être soumise à une étude d'impact éolien.

2320

**LA PRÉSIDENTE :**

O.K. Je pensais que vous parliez du règlement d'urbanisme ou de zonage de  
l'arrondissement.

2325

**Mme JULIE NADON :**

Non, le règlement, l'article 89.

2330

**LA PRÉSIDENTE :**

Donc, le règlement visant le projet pourrait comprendre des dispositions concernant  
l'impact éolien. Puis à ce moment-là, sans attendre à demain, il me semble avoir entendu  
parler d'impact éolien en hauteur, à savoir que des tours de construction récente, dans des  
périodes de grand vent l'été passé, il y a des étages complets de vitres qui ont volé en éclat.

2335

2340 Donc, il semblerait qu'effectivement on s'est longtemps inquiété de l'impact au sol, donc pour le confort du piéton, mais maintenant avec la densification et la multiplication des édifices en hauteur, je me demandais si la Ville avait considéré, ou prévoyait considérer dans le futur, faire appel à des modèles de simulation d'impact éolien, pas seulement pour le confort du piéton, mais pour la sécurité des ouvrages en hauteur?

**Mme JULIE NADON :**

2345 Oui, ce serait judicieux à ce moment-là de le rajouter dans le règlement pour s'assurer que tous les impacts, autant en hauteur qu'au sol, pourraient être vérifiés.

**LA PRÉSIDENTE :**

2350 Est-ce que ça a déjà été fait dans le cadre de d'autres projets?

**Mme JULIE NADON :**

Pas dans le Sud-Ouest, pas dans l'arrondissement Sud-Ouest.

2355 **LA PRÉSIDENTE :**

Et à votre connaissance, Monsieur Lalonde, dans le cadre des grands projets qui souvent incluent des édifices en hauteur?

2360 **M. CHRISTIAN LALONDE :**

C'est la première fois qu'on nous pose cette question-là.

**Mme JULIE NADON :**

2365 Je pourrais rajouter, dans le dernier projet de la tour du projet de Radio-Canada, effectivement, il y a eu une étude qui a été faite. Je ne pourrais pas vous dire... elle a été faite sur les courants au sol, je ne pourrais pas, j'ai pas vu l'étude au complet, je ne pourrais pas vous spécifier si ça concernait aussi la question de l'impact sur la structure elle-même, mais dans le cadre du projet de Radio-Canada, on pourrait vérifier, oui.

2370 **M. CHRISTIAN LALONDE :**

2375 Moi, je peux vous répondre en tant qu'architecte. À ma connaissance, ces questions-là sont résolues par le Code national du bâtiment et non pas dans le cadre d'un règlement d'urbanisme. Les dispositions sont prévues dans le Code à cet effet-là et en matière

d'urbanisme, on peut s'occuper du confort, mais pas de la solidité du bâtiment visant la sécurité du public.

2380 **LA PRÉSIDENTE :**

2385 Une question encore de précision par rapport aux impacts éoliens. C'est parce que je ne connais pas vraiment les exigences habituelles de la Ville en cette matière, puis je me demandais si on demande habituellement au promoteur de vérifier le confort et la sécurité du piéton à l'intérieur du site.

2390 On pourrait imaginer, par exemple, que dans le cas du projet qui nous est proposé, il y aurait un impact sur les usagers du parc linéaire du Canal de Lachine. Est-ce que, puisque c'est hors site, ça ferait partie des demandes d'évaluation qu'on pourrait faire à la SIC ou ça ne pourrait pas l'être parce que c'est hors site?

**M. CHRISTIAN LALONDE :**

2395 Moi, j'ajouterais un complément d'information. Au-delà des études d'impact éolien qui peuvent être faites, soit avec des modèles mathématiques, soit sur maquettes, il y a des principes de base aussi qu'on doit appliquer.

2400 Par exemple, des bâtiments d'égale hauteur de part et d'autre d'une rue, des bâtiments qui créent des cours intérieures de type, je dirais, européen... prenons une ville comme Paris où les bâtiments ont à peu près tous une hauteur de sept étages avec des cours intérieures, ça ressemble un petit à ce qu'on voit ici, il n'y a à peu près pas d'impact éolien.

2405 Ce qui crée des problèmes, c'est les bâtiments modernes, type gratte-ciel, avec des basiliaires ou sans basilaire, avec des angles rentrant face au vent dominant. C'est vraiment pas le cas du projet qu'on voit ici au point de vue éolien. On pourrait faire toutes sortes d'études d'impact et je serais très étonné qu'il y ait des problèmes éoliens.

2410 Sauf, évidemment, dans parfois des détails, si on a une cour intérieure puis on a une petite ouverture dans la cour intérieure, le vent peut s'engouffrer dans l'ouverture. Mais ça, sans même faire l'analyse, on peut l'éviter.

2415 Le seul cas que Julie a mentionné, c'est les bâtiments qui ont plus que 25 mètres et qui dépassent la moyenne. Là, évidemment, un bâtiment isolé de grande hauteur peut créer des pressions, des phénomènes d'aspiration qui peuvent incommoder les piétons et à ce moment-là, il y a des mesures qui peuvent être prises.

2420 Par exemple, les trois tours qu'on voit du côté est, il y aurait sans doute des turbulences qui seraient créées près du sol. Par contre, on se rend bien compte que du côté de la rue du Séminaire, c'est de l'eau, donc il n'y aurait pas de personnes incommodées par le vent. Mais on peut se poser la question pour la cour intérieure, s'il y aurait des désagréments. Mais évidemment, les désagréments à ce moment-là sont pour les usagers de ces bâtiments-là et non pas le public en général.

2425 Donc, c'est le genre de principe qu'on examine.

**M. GILLES MAILLÉ :**

Est-ce que je peux apporter des commentaires ou c'est pour demain?

2430 **LA PRÉSIDENTE :**

Non. Il faut les formuler sous forme de question.

**M. GILLES MAILLÉ :**

2435 Je vais questionner dans ce cas-là, finalement, l'application ou la compréhension que j'ai de ce que vous nous amenez en termes de... Ce que je comprends, c'est qu'il y a un projet de modification au règlement de zonage que l'on discute ensemble. Ce que je comprends c'est que j'ai devant moi un règlement d'urbanisme de l'arrondissement Sud-Ouest à l'intérieur duquel on trouve des sous-sections et des sections, entre autres, qui adressent, à l'article 29 et suivant, la notion d'ensoleillement, d'impact pour des bâtiments qui ont 23 mètres et plus, et qui s'adressent aussi à des secteurs de surhauteur.

2445 Le projet dont on parle fait partie d'une annexe a) et à l'intérieur duquel on retrouve la zone au complet.

**LA PRÉSIDENTE :**

2450 Monsieur Maillé, je m'excuse, là, mais je ne vous ai pas du tout suivi puis je pense que c'est important. Je ne sais pas si vous avez devant vous les règlements d'urbanisme de l'Arrondissement ou le règlement adopté en vertu de l'article 89 autorisant le projet?

**M. GILLES MAILLÉ :**

2455 En fait, non. Ce que j'ai, c'est le règlement actuel avant modification, qui est en train...

**LA PRÉSIDENTE :**

C'est le règlement de zonage du Sud-Ouest?

2460

**M. GILLES MAILLÉ :**

Ce que je comprends, c'est ce que finalement j'ai pu avoir comme extrait d'information, c'est que j'ai le règlement de zonage actuel. Et on discute actuellement, à l'intérieur du projet, d'une modification au règlement de zonage pour arriver à s'entendre, par un article 89, à une nouvelle orientation.

2465

Alors, je fais référence au statu quo actuel et je pose la question par rapport au statu quo : à l'intérieur d'un projet comme celui-là, avant même d'avoir modifié le règlement, comment se fait-il que sur un projet de type conventionnel, un citoyen normal aurait à rencontrer cette exigence-là, en fait, autant au niveau des cônes visuels que l'on va discuter demain, autant au niveau des conséquences éoliennes et autant au niveau de l'ensoleillement?

2470

Et pour revenir aux conséquences éoliennes, tout simplement pour questionner la compréhension que monsieur Lalonde nous a faite, finalement, de son interprétation; quand on regarde l'orientation du projet qui est nord-ouest, en fait, où on va faire face à des vents dominants, et on se retrouve avec des allées où est-ce qu'on a finalement un canal de circulation qui va mener entre le parc et la rue Ottawa, qui est vraiment situé entre deux bâtiments vis-à-vis, à peu près 18 mètres face à face, et que ça fait 200 mètres de long, ces bâtiments-là dépassent, finalement, selon la projection, peut-être de 20... je ne sais pas combien de mètres, parce qu'on n'a pas discuté de la hauteur de plancher à plancher, là, mais mettons qu'on est à 25 mètres, par rapport à l'environnement on est peut-être au double de la hauteur.

2475

2480

2485

Donc, c'est sûr que l'effet de captation, en tout cas, moi, à mon avis, l'effet de captation des vents à partir du nord vers le sud, va avoir un impact sur le parc linéaire.

**LA PRÉSIDENTE :**

2490

Mais Monsieur Maillé, je vous invite tout de suite à bien comprendre qu'on a déjà eu réponse, certainement pas à votre satisfaction, mais à votre question, c'est-à-dire qu'il n'y a pas eu d'études d'impact éolien qui ont été faites.

2495 S'il y a une préoccupation à cet effet-là, c'est le lieu d'en faire part et l'Arrondissement a indiqué que le projet de règlement autorisant le projet pourrait inclure une disposition qui demande à ce que l'impact éolien soit étudié. Mais je vous avertis tout de suite qu'on ne pourra pas discuter très longuement de l'impact éolien demain, ni même ce soir, puisqu'il n'y a pas eu d'études d'effectuées.

2500 Et puisque ça semble vous intéresser au niveau du cadre réglementaire, je me permettrais juste de vous préciser que le projet de règlement autorisant le projet ne modifie pas le règlement d'urbanisme de l'Arrondissement, il y déroge. Ce règlement-là ne sera pas modifié par celui qu'on a adopté.

2505 Est-ce que c'est exact, Madame Nadon?

**Mme JULIE NADON :**

2510 C'est exact. Donc, le règlement qui est présenté en consultation adresse des dérogations au règlement d'urbanisme, spécifiquement pour le territoire d'application du projet lui-même, mais effectivement ne modifie pas le règlement d'urbanisme.

**LA PRÉSIDENTE :**

2515 Donc, si j'ai bien compris la mécanique, on a un règlement qui modifie le Plan d'urbanisme, puis on a un règlement qui déroge spécifiquement à certains articles du règlement d'urbanisme de l'Arrondissement. Ce qui sous-entend que toute autre disposition s'applique, d'où l'interrogation que vous avez par rapport aux impacts éoliens?

2520 **M. GILLES MAILLÉ :**

2525 Oui. Et aussi dans le même sens, si le règlement, finalement, qui fait la condition générale s'applique à l'ensemble, pourquoi est-ce que dans une question de dérogation que l'on tente de mettre en place, on fait fi d'exigences de qualité, parce qu'il faut comprendre que les règlements sont...

**LA PRÉSIDENTE :**

2530 Mais ça, je vous entendrai dans votre mémoire, parce que ça c'est pas une question.

**M. GILLES MAILLÉ :**

Ah, parfait. Excellent. Alors, j'avais une deuxième question, est-ce que je peux l'adresser rapidement?

2535 **LA PRÉSIDENTE :**

2540 Oui, mais je serais curieuse de savoir si vous avez l'intention de parler de la gestion des eaux, parce que moi, puisque nous sommes dans le design écologique, j'aurais quelques questions à ce sujet puis je voudrais savoir si je pourrai les glisser à travers la vôtre.

**M. GILLES MAILLÉ :**

2545 Je pense que oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

Allez-y.

2550 **M. GILLES MAILLÉ :**

En fait, je rattache la question à la question historique qui a été établie tantôt par rapport au patrimoine et à la valeur historique du lieu.

2555 Alors, je voudrais savoir s'il existe un historique du domaine public, et ça se situe par rapport à, peut-être à la question, c'est-à-dire que historiquement les bassins faisaient partie de voies navigables et donc, du domaine public associé au Canal de Lachine. On comprend qu'on a eu cette condition-là pendant un siècle et demi, qu'il y a eu malencontreusement un remblai qui s'est produit lors de l'excavation du métro et que finalement, aujourd'hui, tout le monde reconnaît la valeur patrimoniale du site.

2560  
2565 Alors, aujourd'hui, c'est comme si on prenait pour acquis que le remblai devient finalement un état de fait, et au lieu de discuter de la rétrocession de ces bassins-là au niveau du domaine public, à moins qu'en termes d'acquisition ou d'achat de terrain, ces droits-là du domaine public s'effacent au fur et à mesure, et ça, je serais curieux de pouvoir avoir une réponse.

**LA PRÉSIDENTE :**

2570 Oui. Je pense que votre question est claire et elle rejoint aussi beaucoup la préoccupation de plusieurs intervenants ce soir, à savoir est-ce que les orientations d'aménagement respectent l'historique du lieu qui a été un lieu à caractère public pendant bien longtemps.

2575 Alors, peut-être expliquer comment la cession de propriété et les titres de propriété sont transférés puis où est-ce que le caractère public du site a été perdu?

**M. BASIL CAVIS :**

2580 Peut-être juste clarifier la question un petit peu?

**LA PRÉSIDENTE :**

2585 Dans la perception du public, ce qui est propriété fédérale est à caractère public. Donc, le parc du Canal de Lachine est à l'usage du public. Évidemment, les gens ne sautent pas à l'eau, mais on a le droit d'y aller en bateau, ça fait partie des voies navigables. Les bandes linéaires de chaque côté qui sont propriétés de Parcs Canada sont à usage public. Il y a beaucoup de lieux historiques qui sont gérés par Parcs Canada, qui sont des lieux publics.

2590 Donc, la perception au niveau collectif c'est : ce qui est propriété du Gouvernement fédéral est accessible au public. Et là, pour certains, on se retrouve devant un genre de contradiction où on annonce une mise en valeur d'un volet historique d'une propriété, mais dans un cadre de tenure privée. Et c'est ce qui choque. C'est ce que j'ai perçu, peut-être à tort, comme étant un questionnement de la part de plusieurs.

2595 Comment ça se fait que cette propriété qui faisait partie du patrimoine collectif, où on pouvait arriver de Hollande en bateau puis y arriver sans avoir à demander de permission à personne, dans le cadre de ce projet-là va devenir un terrain privé. Et c'était pour ça que je demandais l'historique, parce qu'il y a quand même une forme de privatisation avec l'occupation par Postes Canada. Alors, voilà.

2600

**M. BASIL CAVIS :**

2605 La transaction qui a été faite entre Postes Canada et la Société immobilière du Canada, au fond, c'est deux sociétés de la Couronne, mais qui sont quand même autonomes du gouvernement. Ça veut dire que les terrains qui appartiennent à la SIC ne sont pas des terrains publics. C'est des terrains qui appartiennent à notre Société, Société qui optimise la valeur financière comme... Dès que nous, on réaménage un site et on développe, il y aura des parties du site qui vont être transférées à des instances municipales – les bassins, et cetera –, qui vont devenir des espaces publics municipaux. Il y aura aussi des parties qu'on va vendre à des promoteurs, qui vont devenir des espaces privés dans notre réaménagement.

2610

2615 Mais il faut que ça soit clair que la Société immobilière du Canada n'est pas le  
Gouvernement du Canada et c'est pas des terrains qui sont publics, c'est des terrains qui  
sont gérés comme des terrains privés, quand on est propriétaire.

**LA PRÉSIDENTE :**

2620 Et si je comprends bien, l'ensemble – vous avez présenté un acétate hier en  
présentation générale où il y a cinq propriétés qui font partie du Nouveau Havre de Montréal  
et que la SIC projette de réaménager au cours des 25 prochaines années. Il y en a qui  
appartiennent à la Société canadienne d'hypothèques et de logement et d'autres au Port de  
Montréal. C'est la même chose pour toutes ces propriétés-là, même si elles sont d'un  
organisme fédéral, elles ne sont pas considérées comme des propriétés d'accès public? Est-  
ce que je dois comprendre ça?

**M. BASIL CAVIS :**

2630 Les terrains qui viennent dans le projet du Havre de Montréal, il y en a qui viennent  
de la SCHL. SCHL est aussi une société de la Couronne qui est autonome. Au fond, c'est  
une transaction de deux sociétés de la Couronne, ce n'est pas des terrains publics.

2635 Les terrains qui viennent de Transport Canada sont présentement publics, mais dès  
qu'ils sont transférés chez nous, ils sont transférés chez nous parce qu'ils sont surplus pour  
les besoins gouvernementaux et c'est à nous, après ça, de les réaménager pour une  
destination différente, soit une destination publique ou privée.

**LA PRÉSIDENTE :**

2640 Bien, je voudrais pas qu'on mélange, Monsieur Cavis, parce que vous parlez de  
destination publique; ça, ça fait partie de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Quand on  
fait un développement immobilier, le lotissement impose qu'il y ait cession de 10% pour fins  
de parc. C'est pas que la SIC veut faire des propriétés publiques, là. Je trouve qu'on  
mélange deux choses.

2645 On a vraiment un lot à tenure privée dont le développement comprend certains  
échanges, cessions de terrains à des fins d'occupation, ne serait-ce que pour les voies  
publiques, et de la cession de terrains pour fins de parc.

2650 Mais pour être bien clair, l'ensemble des propriétés visées par la SIC dans le  
Nouveau Havre, ce sont des propriétés privées. Et vous allez avoir ça souvent, les gens ont  
la perception que ce sont des propriétés à caractère public, donc accessible au public, qui  
font partie du patrimoine collectif.

2655 Mais si j'ai bien compris, c'est pas le cas. Parcs Canada, oui, mais pas les sociétés de la Couronne.

**M. BASIL CAVIS :**

2660 C'est ça. Nos terrains sont des terrains qui ne sont pas publics.

**LA PRÉSIDENTE :**

Parfait.

2665 **M. GILLES MAILLÉ :**

Je vous remercie pour les précisions. Vous avez traduit très clairement ma pensée et je pense qu'on devra explorer davantage mes commentaires, malgré tout. Donc, je vous remercie pour m'avoir entendu, on se reverra demain soir.

2670

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci à vous.

2675 Moi, je vais exercer votre patience 10 minutes, mais puisqu'il est 10 heures moins 10, et que je voudrai pas parler de rétention d'eaux pluviales demain, j'aimerais adresser juste quelques questions pour être bien sûre d'avoir compris la portée de la proposition.

2680

Donc, pour madame Bérubé. Dans votre présentation, vous avez parlé qu'il y aurait rétention d'eau sur le site pour fins d'arrosage. Par contre, dans la même veine, vous avez dit que le ruissellement des eaux en toiture serait canalisé et rejeté dans le Canal de Lachine. Aussi, vous avez dit que les bassins de rétention d'eau seraient à sec pour éviter d'avoir de l'eau stagnante, qui devient un problème d'hygiène et de salubrité. Donc, leurs fonctions de rétention d'eau ne seraient exercées qu'en période de forte pluie.

2685

J'essaie de concilier tous ces éléments-là. Donc, rétention d'eau, la proposition du plan directeur parle de toits verts en toiture, mais vous parlez de canalisations. Donc, on ne comprend pas trop s'il y a vraiment rétention d'eau à l'aide de toits verts en toiture.

2690

Ensuite, on parle de rétention d'eau pour fins d'arrosage, mais on sait que c'est un peu complexe sur le plan du contrôle de la qualité de l'eau. J'aimerais comprendre qu'est-ce que vous voulez dire quand vous mettez ça sur votre acétate et concilier ça avec le fait que les bassins de rétention, donc la capacité n'est utile, à toutes fins pratiques, qu'en période de fortes pluies.

2695 Vous comprendrez que cet intérêt pour la Commission, parce que l'ensemble des propriétés vont être cédées à des syndicats de copropriété. Donc, c'est des citoyens comme vous et moi qui vont être propriétaires de l'ensemble de ces infrastructures et qui devront avoir à les gérer.

2700 Alors, d'une part, on se retrouve avec une proposition avant-gardiste de design écologique et puis nous, on veut s'assurer que sur le plan de l'encadrement et des exigences, ce soit facile pour les nouveaux propriétaires d'en assurer la gestion et l'entretien.

**Mme JOSÉE BÉRUBÉ :**

2705 Il y a plusieurs questions dans votre grande question. Alors, pour la question de la gestion de l'eau, j'ai mentionné qu'il y avait la possibilité de la récupérer, de la canaliser puis de l'envoyer dans des bassins.

2710 Ça, c'est dans l'optique où tous les toits ne sont pas des toits verts. Alors, il y aurait une exigence qui serait peut-être autour de 50% des toits verts. Alors, ça veut dire que l'autre 50% va pas avoir l'effet de rétention comme le toit vert alors ça pourrait être ces eaux-là qu'on canalise dans les bassins.

2715 Maintenant, le bassin de biorétention, celui où je disais qu'il serait à sec, c'était seulement celui-là dont je parlais. Les autres récolteraient les eaux de pluie.

2720 Alors, le bassin de biorétention, en fait, on est en train de regarder avec la Ville comment ça va fonctionner, parce qu'il y a une portion décantation, il y a une portion filtration, alors je serai honnête avec vous pour dire qu'on n'a pas encore tout fini de régler, en fait, toutes les technicalités derrière ce bassin-là, parce qu'on comprendra que ça va faire partie de l'infrastructure municipale. On va comprendre que c'est la première fois qu'on le fait en milieu urbain.

2725 Alors, tout le monde est à s'ajuster pour découvrir la meilleure façon de le faire. Alors, pour moi, c'est pas possible de vous donner tous les détails.

**LA PRÉSIDENTE :**

2730 Non. Vous avez répondu à mes questions.

**Mme JOSÉE BÉRUBÉ :**

2735 L'arrosage. Vous avez parlé de l'arrosage. Je pense que c'est un souhait d'essayer de le faire, alors c'est sûr que si les toits en retiennent une partie, si on en canalise une autre partie, la question à se poser : est-ce qu'il va en rester pour arroser? Encore là, je pense qu'il faut calibrer tout ça, mais c'est certain que c'est avec l'eau de pluie qu'on le ferait et non avec les eaux de ruissellement.

**LA PRÉSIDENTE :**

2740 Une question un peu technique. Je me demandais qui doit autoriser la capacité de pouvoir rejeter des eaux pluviales dans le Canal de Lachine? À qui appartient l'eau et qui a la juridiction de permettre à ce qu'on y rejette des eaux pluviales?

2745 **Mme JOSÉE BÉRUBÉ :**

2750 On a, évidemment quand on a esquissé le principe, parce que tout ça c'était derrière le fait que les bassins avaient plusieurs utilités; ils avaient une utilité d'un rappel patrimonial, l'utilité de s'en servir comme une infrastructure écologique, l'utilité de s'en servir comme un moyen, peut-être même sportif qu'on regardait à l'époque. C'était vraiment de l'utiliser à plusieurs fins.

2755 Alors, Parcs Canada, on les a rencontrés, parce qu'évidemment on se posait la question : comment on ferait ce rejet-là. Alors, ce qu'eux ont dit qui était important, c'était pas tellement la qualité de l'eau, mais plutôt la vitesse à laquelle on la rejetait. Parce qu'on comprendra que si elle est rejetée avec une certaine vélocité, ce qu'elle était pour faire, c'est de bouger les sédiments dans le canal.

2760 Alors, ce qu'on nous a demandé, c'est qu'on nous a demandé d'être capables de la rejeter avec un débit qui va éviter ces turbidités dans l'eau. Et ce qu'on a compris aussi, c'est que c'est plutôt eux qui nous ont dit qu'on devrait éviter d'être en communication avec l'eau du Canal parce que l'eau des bassins serait certainement plus propre que l'eau du Canal.

2765 Et toute la question de la régularité, la régularisation de leurs niveaux d'eau, ils ont dit : C'est sûr que sur un ouvrage de 14,5 kilomètres, quand on a des travaux de réfection à faire, qu'on doit baisser l'eau puis qu'on doit penser à tous les bassins et tous les ouvrages connexes à gérer, c'est presque impossible, ça n'a pas donné de bons résultats.

2770 Alors, ils nous ont vraiment demandé d'être en eau propre, mais ils permettraient le rejet dans le Canal.

**LA PRÉSIDENTE :**

Au niveau de la Ville donc, il n'y a aucune autorisation à donner par rapport au rejet d'eau pluviale hors réseau, finalement.

2775

**M. CHRISTIAN LALONDE :**

Il faudrait faire la vérification, je ne peux pas répondre à cette question-là.

2780

**LA PRÉSIDENTE :**

Parce que le projet de règlement prévoit une dérogation. Oui, allez-y, Madame Nadon.

2785

**Mme JULIE NADON :**

Excusez-moi, j'allais poser la question, peut-être si monsieur Lewis, des services techniques, aurait peut-être un élément de réponse à cet égard.

2790

**M. CHRISTIAN LALONDE :**

Ou madame Geneviève...

2795

**LA PRÉSIDENTE :**

Donc, on se retrouve devant un projet d'aménagement où une partie des eaux pluviales serait déversée hors réseau, donc au Canal de Lachine, hors réseau. Est-ce que ça requiert une autorisation de la part de la Ville?

2800

**Mme GENEVIÈVE GAGNON :**

Geneviève Gagnon, gestion de l'eau. Pour ce qui est de la réglementation sur la qualité des eaux rejetées, il y a l'ancien règlement de la CUM qui est repris par la CMM, donc le règlement 87. Pour certains éléments, bon, il faut pas dépasser telle norme de rejet en milligrammes par litre, tout ça, là. Pour ce qui est de...

2805

**LA PRÉSIDENTE :**

De rejet au milieu récepteur finalement?

2810 **Mme GENEVIÈVE GAGNON :**

C'est ça. Pour le reste, bien, il était supposé y avoir des pourparlers avec Parcs Canada, ça, je suis pas au courant.

2815 **LA PRÉSIDENTE :**

Mais, je peux peut-être poser la question différemment, Madame Gagnon. C'est qu'on connaît donc le fait que la Ville de Montréal a une réglementation pour la qualité des rejets au réseau d'égout. Donc, on ne peut pas rejeter de l'eau et... bon, voilà.

2820

Maintenant, quand un promoteur, par exemple quelqu'un qui serait le long du Port de Montréal et qu'il voudrait rejeter dans le Fleuve Saint-Laurent ses eaux de ruissellement, on se retrouve avec quelqu'un qui demande un permis à la Ville pour construire, mais dont une partie de ses eaux usées ne seront hors réseau Ville, vont aller dans le milieu récepteur.

2825

Est-ce que ça requiert une autorisation de la part de la Ville?

**Mme GENEVIÈVE GAGNON :**

2830

Il y a un taux de rejet qui est permis, dépendamment d'où on se trouve à la Ville. Dans ce secteur-là, c'est 35 litres/seconde par hectare. Là, le milieu récepteur, c'est le canal Lachine, donc, je veux dire, il a la capacité, une grande capacité, là. Il faudrait voir s'il faut vraiment limiter la...

2835 **LA PRÉSIDENTE :**

C'est pas ça ma question. Je comprends qu'il y a 35 litres/seconde au réseau. Ça, on le connaît. Maintenant, est-ce que la Ville, elle a un mot à dire sur le fait que la SIC va déverser des eaux pluviales dans le Canal de Lachine ou ça ne la regarde pas? C'est ça, la question. Est-ce qu'il y a une autorisation de la part de la Ville...

2840

**Mme GENEVIÈVE GAGNON :**

Non. Je pense, c'est surtout qu'il faut s'entendre avec Parcs Canada pour ce qui est...

2845

**LA PRÉSIDENTE :**

Mais c'est pas la Ville qui va s'entendre avec Parcs Canada.

2850 **Mme JULIE NADON :**

Excusez-moi, Madame, monsieur Lewis aimerait ajouter.

2855 **M. JEAN LEWIS :**

Jean Lewis, arrondissement du Sud-Ouest. Cet aspect-là, il y a une curiosité, c'est que le Canal de Lachine, donc Parcs Canada se trouve à être un peu un intermédiaire au transport des eaux vers le fleuve. Donc, en ce sens-là, le milieu récepteur se trouve à avoir un intermédiaire et c'est Parcs Canada.

2860

On n'a pas d'exigences particulières, ce sont celles de Parcs Canada. Donc, on n'est pas partie de cette équation-là. On peut avoir des exigences par le biais des réglementations existantes, de l'ex CUM dont faisait référence madame Gagnon, mais au-delà de ça, on ne peut pas avoir d'exigences spécifiques autres que celles que Parcs Canada pourrait avoir.

2865

Ça ne veut pas dire que Parcs Canada ne pourrait pas avoir des préoccupations particulières, et je pense qu'elles ont été adressées et elles sont en discussion à l'égard, notamment, des turbulences créées, des vitesses d'écoulement, et cetera, et de la manière dont on va faire les écoulements et on va procéder à l'écoulement vers le Canal. Et ça, c'est d'importance puis nous on a une curiosité, c'est très clair, du côté de la Ville, et on a une préoccupation, mais on n'a pas une préoccupation qui peut être légale. On veut être partie de la discussion, mais c'est une discussion qui légalement doit être faite entre le propriétaire qui est la SIC et Parcs Canada.

2870

2875 **LA PRÉSIDENTE :**

Je vous remercie infiniment pour cette précision. Alors, sur cette note un peu technique, je vous remercie tous de votre patience et je vous indique que demain nous allons parler de l'intégration du projet en milieu urbain. Donc, je vous invite à vous joindre à nous demain à la même heure.

2880

Merci à tout le monde, le promoteur, la Ville, l'Arrondissement et les citoyens du public. Donc, à demain.

2885 **AJOURNEMENT**

\* \* \* \* \*

2890 Je, soussignée, YOLANDE TEASDALE, sténographe officielle, certifie sous mon  
serment d'office que les pages qui précèdent sont et contiennent la transcription exacte et  
fidèle des propos recueillis par moi au moyen du sténomasque, le tout selon la loi.

ET J'AI SIGNÉ :

2895

---

Yolande Teasdale, s.o.

2900

2905